

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ANTONIANA SRL IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	19121 LA SPEZIA (SP) VIA DEI COLLI 9
Codice Fiscale	00995320116
Numero Rea	SP 90657
P.I.	00995320116
Capitale Sociale Euro	310210.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI (681000)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	SPEDIA S.P.A.
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	252.122	252.122
Totale immobilizzazioni (B)	252.122	252.122
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.391.688	3.391.688
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	418.091	425.506
Totale crediti	418.091	425.506
IV - Disponibilità liquide	69.449	60.564
Totale attivo circolante (C)	3.879.228	3.877.758
D) Ratei e risconti	2.887	650
Totale attivo	4.134.237	4.130.530
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	310.210	310.210
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	970.250	970.250
III - Riserve di rivalutazione	1.159.720	1.159.720
IV - Riserva legale	33.681	33.681
VI - Altre riserve	(64.238) ⁽¹⁾	(64.241)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.177.568)	(2.172.463)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(47.220)	(5.104)
Totale patrimonio netto	184.835	232.053
B) Fondi per rischi e oneri	48.300	64.940
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.898.192	3.830.620
Totale debiti	3.898.192	3.830.620
E) Ratei e risconti	2.910	2.917
Totale passivo	4.134.237	4.130.530

(1)

Altre riserve	31/12/2019	31/12/2018
Riserva straordinaria	85.761	85.761
Rettifiche di liquidazione	(150.000)	(150.000)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	(2)

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	304.280	199.965
5) altri ricavi e proventi		
altri	18.433	113.825
Totale altri ricavi e proventi	18.433	113.825
Totale valore della produzione	322.713	313.790
B) Costi della produzione		
7) per servizi	142.872	82.597
9) per il personale		
a) salari e stipendi	-	7.301
b) oneri sociali	-	1.956
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	577
c) trattamento di fine rapporto	-	577
Totale costi per il personale	-	9.834
10) ammortamenti e svalutazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	2.295
Totale ammortamenti e svalutazioni	-	2.295
14) oneri diversi di gestione	38.320	58.170
Totale costi della produzione	181.192	152.896
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	141.521	160.894
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1	1
Totale proventi diversi dai precedenti	1	1
Totale altri proventi finanziari	1	1
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	177.198	152.551
Totale interessi e altri oneri finanziari	177.198	152.551
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(177.197)	(152.550)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(35.676)	8.344
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.544	13.448
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.544	13.448
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(47.220)	(5.104)

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (47.220).

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolgeva la propria attività nel settore immobiliare ed è stata posta in liquidazione con effetto dal 02/09/2016.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

La società ha proseguito la fase di liquidazione e lo studio di un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 septies L.F..

Criteri di formazione

Il presente bilancio, riferito alla data del 31/12/2019, è il quarto bilancio intermedio della fase di liquidazione. E' stato redatto con criteri di liquidazione tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5, in quanto la società è stata posta in liquidazione con effetto dalla data del 02/09/2016.

Il bilancio si compone dei seguenti documenti:

- Stato patrimoniale;
- Conto economico;
- Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza, nella prospettiva di liquidazione tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza; - per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423 ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale

La relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati

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

I criteri di valutazione adottati e che qui di seguito vengono illustrati sono coerenti con quelli dell'esercizio precedente e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile, per la valutazione degli elementi attivi il presunto valore di realizzo è stato assunto in ipotesi di liquidazione.

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene e al netto degli ammortamenti precedentemente effettuati.

Tale valore è stato assunto quale valore di liquidazione.

Non si è proceduto a calcolare alcun ammortamento per l'esercizio in esame.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utili sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) I – Rimanenze

Materie prime, sussidiarie e di consumo; Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati; Prodotti finiti e merci (art. 2427, nn. 1 e 4; art. 2426, nn. 9, 10 e 12)

Le rimanenze finali sono state valutate/iscritte, ai sensi dell'art. 2426, c. 1, n. 9, al minor valore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo considerando l'ipotesi di liquidazione.

C) II – Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo in ipotesi di liquidazione che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza".

C) IV – Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

Ratei e risconti attivi e passivi (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico e determinati con il consenso del Sindaco unico.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

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

Nota integrativa abbreviata, 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 materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	328.166	328.166
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	76.044	76.044
Valore di bilancio	252.122	252.122
Valore di fine esercizio		
Costo	328.166	328.166
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	76.044	76.044
Valore di bilancio	252.122	252.122

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
252.122	252.122	

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	310.528	980	16.658	328.166
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.387	980	14.677	76.044
Valore di bilancio	250.141	-	1.981	252.122
Valore di fine esercizio				
Costo	310.528	980	16.658	328.166

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.387	980	14.677	76.044
Valore di bilancio	250.141	-	1.981	252.122

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Non sono state effettuate rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati 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.).

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.391.688	3.391.688	

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

In particolare le rimanenze sono così suddivise:

- Fabbricati e aree Darsena di Pagliari Euro 738.458 al costo sostenuto;
- Area sub 8 ex IP lotti B e D per Euro 1.293.230 al presunto valore di realizzo;
- Area Fornaci Euro 1.360.000 al presunto valore di realizzo.

Per quanto concerne l'area Darsena il liquidatore ha ritenuto opportuno e prudente mantenere il criterio del costo in quanto la perizia di stima del tecnico incaricato avrebbe comportato l'iscrizione di un maggior valore determinato quasi esclusivamente dalla valutazione di aree "comuni" situate tra il fabbricato e lo specchio acqueo che si ritiene di difficile monetizzazione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
418.091	425.506	(7.415)

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	378.015	7.048	385.063	385.063
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	38.436	(14.355)	24.081	24.081
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.056	(110)	8.946	8.946
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	425.506	(7.415)	418.091	418.090

I crediti tributari si riferiscono per lo più a credito Iva per Euro 16.381.

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	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	385.063	385.063
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	24.081	24.081
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.946	8.946
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	418.090	418.091

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018		81.083	81.083
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2019		81.083	81.083

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
69.449	60.564	8.885

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	60.220	8.884	69.104
Denaro e altri valori in cassa	344	-	344
Totale disponibilità liquide	60.564	8.885	69.449

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
2.887	650	2.237

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.

Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	650	2.237	2.887
Totale ratei e risconti attivi	650	2.237	2.887

Nota integrativa abbreviata, 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
184.835	232.053	(47.218)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	310.210	-	-	-		310.210
Riserva da soprapprezzo delle azioni	970.250	-	-	-		970.250
Riserve di rivalutazione	1.159.720	-	-	-		1.159.720
Riserva legale	33.681	-	-	-		33.681
Altre riserve						
Riserva straordinaria	85.761	-	-	-		85.761
Varie altre riserve	(150.002)	-	3	-		(149.999)
Totale altre riserve	(64.241)	-	3	-		(64.238)
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.172.463)	-	(5.104)	1		(2.177.568)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.104)	(42.116)	-	-	(47.220)	(47.220)
Totale patrimonio netto	232.053	(42.116)	(5.101)	1	(47.220)	184.835

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	(150.000)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	(149.999)

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	Quota disponibile
Capitale	310.210	B	310.210
Riserva da soprapprezzo delle azioni	970.250	A,B,C,D	970.250
Riserve di rivalutazione	1.159.720	A,B	1.159.720
Riserva legale	33.681	A,B	33.681

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserve statutarie	-	A,B,C,D	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	85.761	A,B,C,D	85.761
Varie altre riserve	(149.999)		(149.999)
Totale altre riserve	(64.238)		(64.238)
Utili portati a nuovo	(2.177.568)	A,B,C,D	(2.177.568)
Totale	232.055		232.055
Quota non distribuibile			232.055

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Rettifiche di liquidazione	(150.000)	A,B,C,D	(150.000)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D	1
Totale	(149.999)		

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

Nel conto patrimoniale denominato "rettifiche di liquidazione" trova spazio l'accantonamento effettuato all'apposito fondo per i costi e gli oneri che si prevede saranno sostenuti nell'ambito della liquidazione al netto dei proventi che si prevede di conseguire.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve e perdite portate a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	310.210	33.681	(92.866)	(13.867)	237.158
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi			(13.868)	13.867	(1)
- Decrementi					
Risultato dell'esercizio precedente				(5.104)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	310.210	33.681	(106.734)	(5.104)	232.053
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi			(5.102)	5.104	2
- Decrementi					

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve e perdite portate a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Risultato dell'esercizio corrente				(47.220)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	310.210	33.681	(111.836)	(47.220)	184.835

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva di rivalutazione ex L. 266 /2005		1.159.720

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex L. 266/2005	1.159.720
	1.159.720

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva sovrapprezzo quote	970.250
	970.250

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
48.300	64.940	(16.640)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	5.796	59.144	64.940
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	16.640	16.640
Totale variazioni	-	(16.640)	(16.640)
Valore di fine esercizio	5.796	42.504	48.300

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Tra i fondi imposte è iscritto un fondo per accertamenti tributari di Euro 5.796,39 a copertura del contenzioso pendente per l'anno 1998 in Cassazione.

Tra i fondi oneri era stato iscritto un fondo di Euro 150.000 per costi e oneri che si prevedeva di dover sostenere nell'ambito della liquidazione, al netto dei proventi che si prevedeva di conseguire. L'importo era stato stimato considerando i costi degli organi della liquidazione.

Il decremento di Euro 16.640 si riferisce ai costi della liquidazione sostenuti nell'esercizio.

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.898.192	3.830.620	67.572

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
Debiti verso banche	3.512.520	177.821	3.690.341	3.690.341
Debiti verso fornitori	149.325	3.618	152.943	152.943
Debiti tributari	147.592	(102.325)	45.267	45.267
Altri debiti	21.183	(11.543)	9.640	9.640
Totale debiti	3.830.620	67.572	3.898.192	3.898.191

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2019, pari a Euro 3.690.341, comprensivo delle aperture di credito garantite da ipoteca, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute alla fonte pari a Euro 535 e debiti verso Regione Liguria per canoni di concessione pari a Euro 44.733.

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	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	1.866.653	1.866.653	2.031.539	3.898.192

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.866.653	1.866.653	1.823.688	3.690.341
Debiti verso fornitori	-	-	152.943	152.943
Debiti tributari	-	-	45.267	45.267
Altri debiti	-	-	9.640	9.640
Totale debiti	1.866.653	1.866.653	2.031.539	3.898.192

Operazioni di ristrutturazione del debito

La società si trova in uno stato di difficoltà finanziaria ed economica a causa della perdurante difficoltà di liquidare l'attivo costituito da asset immobiliari con particolari caratteristiche. Gli oneri finanziari maturati nel corso degli anni, la crisi del settore delle costruzioni e la conseguente svalutazione del patrimonio immobiliare per lo più formato da terreni edificabili ha portato ad una notevole riduzione del patrimonio netto in conseguenza di perdite e ad uno stato di sofferenza nei confronti del sistema bancario soprattutto per quelle posizioni non garantite da ipoteche sui beni immobili.

La società, per questo motivo, ha avviato sin dal 2018 le trattative per porre in essere un'operazione di ristrutturazione del debito che dovrebbe estrinsecarsi in un accordo di ristrutturazione ex art. 182 septies L.F..

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.910	2.917	(7)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.917	(7)	2.910
Totale ratei e risconti passivi	2.917	(7)	2.910

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
322.713	313.790	8.923

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	304.280	199.965	104.315
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	18.433	113.825	(95.392)
Totale	322.713	313.790	8.923

I ricavi vendite e prestazioni sono costituiti da Indennità di occupazione temporanea Anas per Euro 197.881, da ricavi locazione aree ad Enel per Euro 5.000 e da ricavi inerenti la riallocazione degli indici nell'ambito del SubDistretto8 per 101.392.

Tra gli altri ricavi si rileva in particolare l'utilizzo del fondo oneri di liquidazione per Euro 16.640.

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
Fitti attivi	197.881
Altre	106.399
Totale	304.280

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	304.280
Totale	304.280

La società ha iscritto ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 845. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
181.192	152.896	28.296

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci			
Servizi	142.872	82.597	60.275
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi		7.301	(7.301)
Oneri sociali		1.956	(1.956)
Trattamento di fine rapporto		577	(577)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali			
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante		2.295	(2.295)
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	38.320	58.170	(19.850)
Totale	181.192	152.896	28.296

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

Tra i costi per servizi si trovano in particolare le spese rimborsate per i lavori nell'ambito del SubDistretto 8 pari a Euro 90.593, il compenso al liquidatore per Euro 10.400, il compenso al Sindaco Unico per Euro 6.240, i costi amministrativi per contabilità per Euro 6.518, le spese condominiali per Euro 5.482, i premi assicurativi per Euro 6.413, le spese per la pubblicità delle vendite immobiliari per Euro 3.892, le spese legali per Euro 8.676, gli oneri bancari per Euro 1.209.

Oneri diversi di gestione

Tra gli oneri di gestione si segnalano in particolare IMU e TASI pari a Euro 28.786 e le concessioni demaniali Regione Liguria pari a Euro 4.869.

La società ha iscritto costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 2.082. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(177.197)	(152.550)	(24.647)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1	1	
(Interessi e altri oneri finanziari)	(177.198)	(152.551)	(24.647)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(177.197)	(152.550)	(24.647)

L'accordo di ristrutturazione in corso prevedrebbe il congelamento degli interessi passivi su finanziamenti a partire dal 01/01/2019; con criteri prudenziali tali oneri risultano imputati nel bilancio 2019 salvo rilevare eventuali sopravvenienze al momento della chiusura dell'accordo stesso.

Altri proventi finanziari

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

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Sopravvenienze attive	845
Totale	845

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive	2.082
Totale	2.082

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
11.544	13.448	(1.904)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	11.544	13.448	(1.904)
IRES	5.214	5.958	(744)
IRAP	6.330	7.490	(1.160)
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	11.544	13.448	(1.904)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(35.676)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Interessi passivi non deducibili per ROL	129.174	
Canoni demaniali Rossano non pagati nell'esercizio	4.869	
Totale	134.043	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Compensi amministratori esercizi precedenti pagati	(2.600)	
Totale	(2.600)	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
IMU	28.786	
Sopravvenienze passive	1.448	
Altri costi indeducibili	62	
10% IRAP	(786)	
Utilizzo fondo oneri di liquidazione	(16.640)	

Descrizione	Valore	Imposte
Totale	12.870	
Perdite fiscali riportate a nuovo utilizzate in compensazione	(86.910)	
Imponibile fiscale	21.727	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		5.214

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	141.521	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
IMU	28.786	
Deduzione Euro 8.000	(8.000)	
Totale	162.307	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	6.330
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	162.307	
IRAP corrente per l'esercizio		6.330

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

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 23.023, derivanti da perdite fiscali riportabili dagli esercizi precedenti per Euro 95.930 così come non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 312.610 derivanti da interessi passivi non deducibili riportabili per ROL, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente
	Ammontare
Perdite fiscali	
di esercizi precedenti	95.930
Totale perdite fiscali	95.930

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	10.400	6.240

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Il compenso erogato al Sindaco Unico è comprensivo dell'attività di revisione contabile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non si segnalano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Il diffondersi della crisi sanitaria connessa all'epidemia di Covid-19 in Cina e nell'estremo oriente dalla seconda metà di gennaio 2020 e successivamente a fine febbraio nei paesi europei, proprio a partire dall'Italia e poi negli Stati Uniti a Marzo, sta determinando uno shock di dimensioni inimmaginabili all'economia italiana ed internazionale. Il governo Italiano per primo, dopo la Cina, per arginare la diffusione del virus ha emanato stringenti quanto eccezionali provvedimenti di distanziamento sociale e sospensione delle attività economiche e sociali (lockdown), con ciò provocando immediate e rilevanti ricadute economiche in termini di riduzione dei volumi di produzione e fatturato e, conseguentemente, dell'occupazione.

Lo shock oltre che sull'offerta si sta manifestando su tutte o quasi le componenti della domanda. Solo i consumi essenziali, la sanità, la chimica e farmaceutica, le telecomunicazioni e la logistica, oltre che la domanda pubblica mantengono spazi di mercato.

All'inizio di maggio 2020 in Italia e nel resto dei paesi occidentali continua a permanere ancora incertezza sull'evoluzione, sui tempi e sulle modalità di rientro dell'emergenza sanitaria mentre sono ormai già evidenti gli effetti negativi sistemici sull'economia.

Tali effetti potrebbero impattare anche su Insedimenti Produttivi Antoniana per quello che riguarda le vendite immobiliari in una misura non completamente prevedibile. Certamente hanno rallentato la trattativa per la cessione delle aree Subotto in corso con una società con sede a Milano che ha subito la chiusura a causa del lockdown; la società non ha mutato interesse nei confronti dell'operazione e tale trattativa è ripresa nei giorni scorsi.

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

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 sexies), C.c..

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

La vostra società appartiene al Gruppo SPEDIA, ed è una Società soggetta a direzione e coordinamento di SPEDIA S.P.A.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.).

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
B) Immobilizzazioni	3.898.420	3.898.420
C) Attivo circolante	1.321.587	1.400.486
D) Ratei e risconti attivi	9.027	5.216
Totale attivo	5.229.034	5.304.122
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	2.413.762	2.413.762
Riserve	2.396.294	2.319.611
Utile (perdita) dell'esercizio	45.913	76.684
Totale patrimonio netto	4.855.969	4.810.057
B) Fondi per rischi e oneri	336.443	450.213

D) Debiti	35.776	42.937
E) Ratei e risconti passivi	846	915
Totale passivo	5.229.034	5.304.122

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione	135.963	162.546
B) Costi della produzione	90.082	134.588
C) Proventi e oneri finanziari	32	48.726
Utile (perdita) dell'esercizio	45.913	76.684

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute secondo il criterio di cassa sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni o società partecipate per i seguenti importi:

- Euro 197.881,30 a titolo di indennità di occupazione temporanea di aree da parte di ANAS SpA

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio di Euro 47.220 in attesa di chiudere la procedura di liquidazione.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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.

Il Liquidatore
Dott. Simone Mannelli