

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.
Sede: CASTELLO ESTENSE FERRARA FE
Capitale sociale: 5.540.082,30
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: FE
Partita IVA: 00243260387
Codice fiscale: 00243260387
Numero REA: 95057
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 351100
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2016

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2016	31/12/2015
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	116	232
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>116</i>	<i>232</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	1.482.754	1.532.448
2) impianti e macchinario	7.035.171	7.368.308

	31/12/2016	31/12/2015
4) altri beni	9.222	12.072
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>8.527.147</i>	<i>8.912.828</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	1.319	1.319
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>1.319</i>	<i>1.319</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	20.505	20.505
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.505	20.505
<i>Totale crediti</i>	<i>20.505</i>	<i>20.505</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>21.824</i>	<i>21.824</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>8.549.087</i>	<i>8.934.884</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	7.217.570	7.114.071
<i>Totale rimanenze</i>	<i>7.217.570</i>	<i>7.114.071</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	209.603	297.437
esigibili entro l'esercizio successivo	209.603	297.437
5-bis) crediti tributari	93.531	46.949
esigibili entro l'esercizio successivo	93.531	46.949
5-ter) imposte anticipate	156.015	224.037
5-quater) verso altri	791.243	894.180
esigibili entro l'esercizio successivo	791.243	894.180
<i>Totale crediti</i>	<i>1.250.392</i>	<i>1.462.603</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	882.290	672.566
2) assegni	500	500
3) danaro e valori in cassa	451	921
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>883.241</i>	<i>673.987</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>9.351.203</i>	<i>9.250.661</i>
D) Ratei e risconti	22.704	52.564
<i>Totale attivo</i>	<i>17.922.994</i>	<i>18.238.109</i>
Passivo		

	31/12/2016	31/12/2015
A) Patrimonio netto	7.714.306	7.707.200
I - Capitale	5.540.082	5.540.082
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	13.154	13.154
IV - Riserva legale	112.017	111.699
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	933.648	927.613
Varie altre riserve	1.108.298	1.108.299
<i>Totale altre riserve</i>	<i>2.041.946</i>	<i>2.035.912</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.107	6.353
Totale patrimonio netto	7.714.306	7.707.200
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	-	1.328
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>-</i>	<i>1.328</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	215.703	230.376
D) Debiti		
4) debiti verso banche	6.714.795	6.816.068
esigibili entro l'esercizio successivo	401.714	318.847
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.313.081	6.497.221
7) debiti verso fornitori	159.724	241.152
esigibili entro l'esercizio successivo	159.724	241.152
12) debiti tributari	18.504	15.515
esigibili entro l'esercizio successivo	18.504	15.515
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.403	24.395
esigibili entro l'esercizio successivo	22.403	24.395
14) altri debiti	3.065.138	3.184.620
esigibili entro l'esercizio successivo	3.065.138	3.184.620
<i>Totale debiti</i>	<i>9.980.564</i>	<i>10.281.750</i>
E) Ratei e risconti	12.421	17.455
<i>Totale passivo</i>	<i>17.922.994</i>	<i>18.238.109</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2016	31/12/2015
--	------------	------------

	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	836.078	721.155
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	1.002.930	1.024.517
altri	387.059	531.463
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.389.989</i>	<i>1.555.980</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>2.226.067</i>	<i>2.277.135</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	231.063	124.743
7) per servizi	730.372	695.307
8) per godimento di beni di terzi	53.635	33.649
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	344.490	326.376
b) oneri sociali	105.053	98.558
c) trattamento di fine rapporto	28.566	28.876
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>478.109</i>	<i>453.810</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	116	5.190
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	401.728	400.803
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	10.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>401.844</i>	<i>415.993</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(103.498)	73.772
14) oneri diversi di gestione	162.007	182.134
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>1.953.532</i>	<i>1.979.408</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	272.535	297.727
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	3.225	2.792
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>3.225</i>	<i>2.792</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>3.225</i>	<i>2.792</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	176.271	225.711
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>176.271</i>	<i>225.711</i>

	31/12/2016	31/12/2015
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	(173.046)	(222.919)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	99.489	74.808
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	24.023	21.783
imposte relative a esercizi precedenti	336	-
imposte differite e anticipate	68.023	46.672
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	92.382	68.455
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.107	6.353

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2016	Importo al 31/12/2015
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.107	6.353
Imposte sul reddito	92.382	68.455
Interessi passivi/(attivi)	173.046	222.919
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>272.535</i>	<i>297.727</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	401.844	405.993
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	28.566	28.876
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>430.410</i>	<i>434.869</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>702.945</i>	<i>732.596</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(103.499)	73.772
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	87.834	(71.376)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(81.428)	43.920
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	29.860	(2.395)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(5.034)	(3.405)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.891	152.715
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(66.376)</i>	<i>193.231</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>636.569</i>	<i>925.827</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(173.046)	(222.919)
(Imposte sul reddito pagate)	(92.382)	(68.455)
(Utilizzo dei fondi)	(1.328)	(4.400)
Altri incassi/(pagamenti)	(43.239)	(34.466)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(309.995)</i>	<i>(330.240)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	326.574	595.587
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(16.047)	(38.926)

	Importo al 31/12/2016	Importo al 31/12/2015
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		(25.982)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		(6.006)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(16.047)	(70.914)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	224.519	
(Rimborso finanziamenti)	(325.792)	(886.568)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(101.273)	(886.568)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	209.254	(361.895)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	672.566	1.035.013
Assegni	500	
Danaro e valori in cassa	921	869
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	673.987	1.035.882
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	882.290	672.566
Assegni	500	500
Danaro e valori in cassa	451	921
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	883.241	673.987
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

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

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come 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, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

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.

Descrizione dell'attività svolta.

La Società svolge l'attività principale di promozione del territorio attraverso la pianificazione e la programmazione economica degli enti locali, principalmente ferraresi.

Provvede inoltre all'urbanizzazione primaria delle aree e alla valorizzazione immobiliare.

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.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

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, il rendiconto finanziario 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 per effetto dei cambiamenti connessi all'applicazione al presente bilancio delle novità introdotte dal D.Lgs.139/2015 ed all'adozione dei nuovi principi contabili OIC; è stato pertanto necessario adattare le seguenti voci di stato patrimoniale:

come previsto dal nuovo OIC 24 e 29 è stato riallocato il valore residuo delle 'spese di promozione istituzionale' sostenute negli anni precedenti in diretta diminuzione delle riserve al netto delle relative imposte anticipate anche con riferimento all'esercizio 2015.

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.

Nota integrativa, attivo

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 vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni 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
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5 anni in quote costanti

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

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.

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 %
Terreni e Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	4%
Altri beni	12%-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.

Terreni e fabbricati

La società non ha operato alcun ammortamento sulla parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Crediti

Per i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, vista l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che l'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 ha previsto la facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie che non hanno ancora esaurito i loro effetti in relazione al bilancio in rassegna.

Immobilizzazioni immateriali**Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 116, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 116.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	580	580
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	348	348
Valore di bilancio	232	232
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	116	116
<i>Totale variazioni</i>	<i>(116)</i>	<i>(116)</i>
Valore di fine esercizio		
Costo	580	580
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	464	464
Valore di bilancio	116	116

Dettaglio composizione costi pluriennali

Si evidenzia che in conformità ai nuovi principi contabili OIC 24 e 29 è stato eliminato dall'attivo patrimoniale, con effetto retroattivo, il valore residuo delle 'spese di promozione istituzionale' voce 1.B.7 di euro 28.108 al netto della relativa fiscalità differita con contropartita diretta della Riserva Statutaria per complessivi euro 22.385

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 11.668.525; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 3.141.378.

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	2.966.500	8.612.695	22.513	119.567	11.721.275
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.434.052	1.244.387	22.513	107.495	2.808.447
Valore di bilancio	1.532.448	7.368.308	-	12.072	8.912.828
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	16.664	-	1.019	17.683
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	5.661	14.753	50.019	70.433
Ammortamento dell'esercizio	49.694	349.802	-	2.232	401.728
<i>Totale variazioni</i>	<i>(49.694)</i>	<i>(338.799)</i>	<i>(14.753)</i>	<i>(51.232)</i>	<i>(454.478)</i>
Valore di fine esercizio					
Costo	2.966.500	8.623.698	7.760	70.567	11.668.525
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.483.746	1.588.527	7.760	61.345	3.141.378
Valore di bilancio	1.482.754	7.035.171	-	9.222	8.527.147

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.319	1.319
Valore di bilancio	1.319	1.319
Valore di fine esercizio		
Costo	1.319	1.319
Valore di bilancio	1.319	1.319

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso altri	20.505	20.505	20.505
Totale	20.505	20.505	20.505

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

Attivo circolante

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.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al costo di acquisto ad eccezione di due lotti di terreno situati a Poggio Renatico ed un lotto a Cassana, che si è ritenuto opportuno valorizzare al valore del preliminare di vendita sottoscritto nel 2016 e poi formalizzato nel 2017.

Il costo di acquisto comprende gli oneri di diretta imputazione.

Trattasi di aree, destinate alla rivendita, il cui valore è comprensivo degli oneri di urbanizzazione e spese incrementative.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	7.114.071	103.499	7.217.570
Totale	7.114.071	103.499	7.217.570

Nel seguente prospetti vengono illustrati consistenza iniziale, i movimenti dell'esercizio e la correlata consistenza finale delle rimanenze finali

Dettaglio	Consist. iniziale	Incres.	Decres.	Consist. finale	Variac. assoluta
RIMANENZE CASSANA	143.753	330.000	143.753	330.000	186.247
RIMANENZE POGGIORENATICO	315.713	244.655	315.713	244.655	71.058-
RIMANENZE TRESIGALLO	606.352	606.352	606.352	606.352	-
RIMANENZE BERRA	126.155	126.155	126.155	126.155	-
RIMANENZE RO FERRARESE	162.656	162.656	162.656	162.656	-
RIMANENZE ZUCCHERIFICIO COMACCHIO	707.964	707.964	707.964	707.964	-
RIMANENZE S.GIOVANNI 5^ LOTTO	32.472	16.236	32.472	16.236	16.236-
RIMANENZE S.GIOVANNI "LE GALLARE"	480.219	575.957	480.219	575.957	95.738
RIMANENZE CASSANA 8 HA	1.042.132	1.044.181	1.042.132	1.044.181	2.049
RIMANENZE FERRARA EX POLO CHIMICO	1.784.849	1.784.849	1.784.849	1.784.849	-
RIMANENZE 4 ETTARI FE NORD (TEF)	837.581	837.581	837.581	837.581	-
RIMANENZE FINALI MQ. 10000 FE NORD	344.030	344.030	344.030	344.030	-
RIMANENZE S.GIOVANNI LE GALLARE RIAC	498.060	336.875	498.060	336.875	161.185-
RIMANENZE RO RIACQUISTO EURO SAS	32.137	32.137	32.137	32.137	-
RIMANENZE PORTOMAGGIORE AREA PERSICO	-	67.942	-	67.942	67.942
Totale	7.114.073	7.217.570	7.114.073	7.217.570	103.497

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante, vista l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Peraltro si specifica che l'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 ha previsto la facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti iscritti in bilancio che non hanno ancora esaurito i loro effetti in relazione al bilancio in rassegna.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	297.437	(87.834)	209.603	209.603
Crediti tributari	46.949	46.582	93.531	93.531
Imposte anticipate	224.037	(68.022)	156.015	-
Crediti verso altri	894.180	(102.937)	791.243	791.243
Totale	1.462.603	(212.211)	1.250.392	1.094.377

Si fornisce di seguito un maggior dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante:

<i>Crediti verso clienti</i>					
	CLIENTI		67.630	94.789	(27.159)
	CLIENTI IN CONTENZIOSO		132.781	136.588	(3.807)
	CAMBIALI		10.050	64.050	(54.000)
	CREDITO VS. CLIENTI PER FATT.EMETTER		14.851	22.010	(7.159)
	F.DO SVALUTAZIONE CREDITI		(15.709)	(20.000)	4.291
	Totale		209.603	297.437	(87.834)

<i>Crediti tributari</i>					
	IVA C/ERARIO		49.119	6.298	42.821
	IRAP C/ERARIO		2.073	6.781	(4.708)
	IRES C/ERARIO		42.339	33.870	8.469
	Totale		93.531	46.949	46.582

<i>Crediti verso altri</i>					
	PITAGORA		24.956	25.585	(629)
	MACC		37.287	45.641	(8.354)
	TRANSARMON		271	4.641	(4.370)
	T-LAB		13.873	13.873	-
	SMARTINNO		90.809	184.383	(93.574)
	IRIS		29.132	2.806	26.326

CitiEnGov	36.300	-	36.300
ICON	-	43.958	(43.958)
KW 856-580 CODIGORO	38.400	38.400	-
CREDITO VS AMM.PROV.LE	-	36.581	(36.581)
CREDITO VARI	1.592	-	1.592
CREDITO VS COMUNE FERRARA	2.324	2.195	129
CREDITO VS. STIF ONERI DARSENA	-	34.392	(34.392)
CREDITO VS. INAIL	633	639	(6)
CREDITO VS. ARTIG/COOPFIDI/FIDINDUST	-	40.294	(40.294)
CREDITO PER PENALI	129.846	164.846	(35.000)
CREDITI VS. GSE TARIFFA INCENTIVANTE	250.365	255.946	(5.581)
CREDITO VS. COMUNE PORTOMAGGIORE	135.455	-	135.455
Totale	791.243	894.180	(102.937)

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valor nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	672.566	209.724	882.290
assegni	500	-	500
danaro e valori in cassa	921	(470)	451
Totale	673.987	209.254	883.241

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	52.564	(29.860)	22.704

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	52.564	(29.860)	22.704

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	RISCONTI ATTIVI	21.736
	COSTI ANTICIPATI	968
	Totale	22.704

Oneri finanziari capitalizzati

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

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

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.540.082	-	-	-	5.540.082
Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.154	-	-	-	13.154
Riserva legale	111.699	318	-	-	112.017
Riserva straordinaria	927.613	6.035	-	-	933.648
Varie altre riserve	1.108.299	-	1	-	1.108.298
Totale altre riserve	2.035.912	6.035	1	-	2.041.946

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Utile (perdita) dell'esercizio	6.353	(6.353)	-	7.107	7.107
Totale	7.707.200	-	1	7.107	7.714.306

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
F.DO EX ART.55 DPR 917/86	1.108.299
RISERVA ARR. EURO	(1)
Totale	1.108.298

Ai sensi del 2431 del codice civile la riserva sovrapprezzo di azioni non può essere distribuita ai soci fino a quando la riserva legale non abbia raggiunto il limite stabilito dall'art.2430 del codice civile (1/5 del capitale sociale).

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite
Capitale	5.540.082	Capitale		-	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	13.154	Capitale	A;B	-	-
Riserva legale	112.017	Utili	B	-	-
Riserva straordinaria	933.648	Utili	A;B;C	933.648	(824.948)
Varie altre riserve	1.108.298	Capitale	A;B;C	1.108.298	-
Totale altre riserve	2.041.946			2.041.946	(824.948)
Totale	7.707.199			2.041.946	(824.948)
Quota non distribuibile				-	
Residua quota distribuibile				2.041.946	
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro					

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
F.DO EX ART.55 DPR 917/86	1.108.299	Capitale	A;B;C	1.108.299
RISERVA ARR. EURO	(1)	Utili	A;B;C	(1)
Totale	1.108.298			-
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Trattasi di riserva in sospensione d'imposta costituita a seguito di erogazione di contributo regionale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale
Altri fondi	1.328	1.328	(1.328)

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	230.376	28.566	43.239	(14.673)	215.703
Totale	230.376	28.566	43.239	(14.673)	215.703

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o

dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che l'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 ha previsto la facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti iscritti in bilancio che non hanno ancora esaurito i loro effetti in relazione al bilancio in rassegna.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	6.816.068	(101.273)	6.714.795	401.714	6.313.081	4.632.744
Debiti verso fornitori	241.152	(81.428)	159.724	159.724	-	-
Debiti tributari	15.515	2.989	18.504	18.504	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.395	(1.992)	22.403	22.403	-	-
Altri debiti	3.184.620	(119.482)	3.065.138	3.065.138	-	-
Totale	10.281.750	(301.186)	9.980.564	3.667.483	6.313.081	4.632.744

Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	401.714	1.680.337	4.632.744	6.714.795
	-	-	-	-

Si seguito vengono forniti ulteriori dettagli della voce debiti:

<i>Debiti tributari</i>					
	IMPOSTA SOSTITUT.SU T.F.R.		189	36	153
	TRATTENUTE IRPEF DIPENDENTI		9.785	9.306	479
	TRATTENUTE IRPEF COLLABORATORI		1.509	1.631	(122)
	DEBITI PER ADDIZIONALI		1.133	31	1.102
	ERARIO C/RITENUTE PROFESSIONISTI		5.691	4.511	1.180

	DEBITI PER IMPOSTA DI REGISTRO	197	-	197
	Totale	18.504	15.515	2.989
<i>Debiti verso fornitori</i>				
	DEBITI VS. FORNITORI	135.803	137.286	(1.483)
	FATTURE DA RICEVERE	23.921	103.866	(79.945)
	Totale	159.724	241.152	(81.428)
<i>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>				
	DEBITI INPS CONTRIBUTI SOCIALI	16.538	16.801	(263)
	DEBITI VS.FONDI DIVERSI	72	1.439	(1.367)
	RITENUTE INPS DIPENDENTI	4.235	4.449	(214)
	DEBITO VS. INPS PER COLLABORATORI	1.558	1.706	(148)
	Totale	22.403	24.395	(1.992)
<i>Altri debiti</i>				
	DEBITI PER CAPARRE	78.900	119.200	(40.300)
	DEBITI PER STIPENDI/COMPENSI	35.137	35.874	(737)
	DEBITO VS.REGIONE F.DO ROTAZ/GARANZ.	2.266.238	2.266.238	-
	REGIONE X CONCESSIONE DARSENA	-	34.392	(34.392)
	DEBITO VS. REGIONE PROGRAM.SPECIALI	7.965	7.965	-
	DEBITI VARI	1.942	188	1.754
	DEBITO VS. PARTNERS	27.601	24.823	2.778
	DEBITI VS. GSE	25.627	-	25.627
	DEBITO PER ACCONTO SMARTINNO	25.472	82.363	(56.891)
	DEBITO VS. SOLON	-	33.929	(33.929)
	DEBITO ACCONTO LIFE IRIS	37.377	37.377	-
	DEBITO VS. ANSELMI ARONNE	36.240	32.035	4.205
	ACCONTO GLOBALT SERVICE	-	52.500	(52.500)
	DEBITI AREE VEND.POGGIORENATICO	201.026	141.984	59.042
	VS. COMUNI Disponibile	221.036	221.036	-
	DEBITO VS. COMUNI RICHIEDENTI	76.979	76.979	-
	INTERESSI SU DEPOSITI CAUZIONALI	883	842	41
	DEPOSITI CAUZIONALI	22.715	16.895	5.820

Totale	3.065.138	3.184.620	(119.482)
---------------	------------------	------------------	------------------

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	6.204.288	6.204.288	510.507	6.714.795
Debiti verso fornitori	-	-	159.724	159.724
Debiti tributari	-	-	18.504	18.504
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	22.403	22.403
Altri debiti	-	-	3.065.138	3.065.138
Totale debiti	6.204.288	6.204.288	3.776.276	9.980.564

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.455	(5.066)	12.389
Risconti passivi	-	32	32
Totale ratei e risconti passivi	17.455	(5.034)	12.421

Nota integrativa, conto economico

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

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

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

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.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
ATTIVITA' GESTIONE IMMOBILIARE	607.974
ATTIVITA' PROGETTI DI TERZI	228.104

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche non viene indicata in quanto non ritenuta significativa per la comprensione e il giudizio dei risultati economici

Costi della produzione

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

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

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	176.225	46	176.271

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

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

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

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 relative ad esercizi precedenti

Le imposte relative ad esercizi precedenti si riferiscono ad adeguamenti delle imposte relative al periodo precedente.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con riferimento all'IRES (aliquota 27,50% per il 2016 ed aliquota 24,00% per il 2017) e all'IRAP (aliquota 3,90%).

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	646.757	20.512
Differenze temporanee nette	(646.757)	(20.512)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(218.314)	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	63.099	(800)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(155.215)	(800)

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Eccedenza riportabile ACE	12.009	(12.009)	-	-	-	-	-
Eccedenza perdite fiscali	243.448	(154.289)	89.159	24,00	21.391	-	-
Imposte non pagate nell'esercizio	-	197	197	24,00	47	-	-
Pedite su crediti tassate in esercizi precedenti	530.000	-	530.000	24,00	127.200	-	-
Accantonamenti o rischi su crediti e svalutazioni dirette	8.413	(1.524)	6.889	24,00	1.654	-	-
Ammortamenti spese promozionali anni precedenti	-	20.512	20.512	24,00	4.923	3,90	800

Informativa sulle perdite fiscali

	Ammontare (es. corrente)	Aliquota fiscale (es. corrente)	Imposte anticipate rilevate (es. corrente)	Ammontare (es. precedente)	Aliquota fiscale (es. precedente)	Imposte anticipate rilevate (es. precedente)

	Ammontare (es. corrente)	Aliquota fiscale (es. corrente)	Imposte anticipate rilevate (es. corrente)	Ammontare (es. precedente)	Aliquota fiscale (es. precedente)	Imposte anticipate rilevate (es. precedente)
Perdite fiscali						
di esercizi precedenti	243.448			243.448		
<i>Totale perdite fiscali</i>	<i>243.448</i>			<i>243.448</i>		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	243.448	-	66.948	243.448	27,50	66.948

Inoltre, conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, viene riportato il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	99.152	
Aliquota teorica (%)		27,50
Imposta IRES	27.267	
Saldo valori contabili IRAP		750.643
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		29.275
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	198	-
- Storno per utilizzo	1.524	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	<i>19.185</i>	<i>20.512</i>
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	<i>130.698</i>	<i>222.827</i>
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	<i>35.663</i>	<i>9.876</i>
<i>Totale imponibile</i>	<i>213.372</i>	<i>984.106</i>
Utilizzo perdite esercizi precedenti	154.289	
Deduzione ACE/Start-up	23.706	
Altre deduzioni rilevanti IRAP		452.446
Totale imponibile fiscale	14.866	511.149
<i>Totale imposte correnti reddito imponibile</i>	<i>4.088</i>	<i>19.935</i>
Detrazione		-
Imposta netta	4.088	-
Aliquota effettiva (%)	4,12	2,66

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	13	13

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

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	60.210	23.990

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	7.997	7.997

Dal 21/12/2016 la revisione legale è stata affidata ad un revisore in ottemperanza a quanto previsto dall'art.3 del D.lgs. 175/2016 Madia-partecipate per le società per azioni in controllo pubblico

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	107.262	5.540.082	107.262	5.540.082

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	161.256
di cui reali	161.256
Impegni	420.671
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	-
di cui nei confronti di imprese controllate	-
di cui nei confronti di imprese collegate	-
di cui nei confronti di imprese controllanti	-
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-

Con riferimento alle voci in commento, ai sensi del disposto dell'art. 2427, c.1, n. 9 del Codice Civile, vengono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- Fideiussioni ricevute da clienti euro 670.000
- Preliminari di vendita in essere euro 501.158

- Credito fallimento Impresit euro 21.139
- Crediti da clienti in prededuzione chirografo euro 11.140

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate rilevanti o non concluse a normali condizioni di mercato

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'intero utile d'esercizio alla Riserva Legale.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario 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 invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2016 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

L'Amministratore Unico
(Dott. Paolo Orsatti)

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede legale: CASTELLO ESTENSE FERRARA (FE)
Iscritta al Registro Imprese di FERRARA
C.F. e numero iscrizione: 00243260387
Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 95057
Capitale Sociale sottoscritto € 5.540.082,30 Interamente versato
Partita IVA: 00243260387

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2016

Signori Soci,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2016; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione.

La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Nel corso del 2016 SIPRO ha proseguito con la realizzazione delle linee guida approvate nel corso dell'Assemblea di fine 2014, facendo fronte anche a diverse modifiche – interne ed esterne – che hanno interessato la vita della Società.

Sul fronte esterno, si ricorderà che nell'estate del 2016 fu approvato il D.lgs. 175/2016, il cosiddetto Decreto Madia sulle società partecipate, che prevedeva diverse iniziative di ulteriore razionalizzazione. Nonostante una sentenza della Corte Costituzionale abbia dichiarato l'illegittimità di alcuni articoli della Legge, i Soci hanno ritenuto comunque utile procedere con alcune modifiche dello Statuto, approvate nel corso dell'Assemblea del 21/12/2016, che introducono, nello specifico, la nomina dell'Organo di Revisione e la figura dell'Amministratore Unico quale organo amministrativo monocratico.

Quest'ultimo adempimento prosegue la linea di razionalizzazione dei costi e l'individuazione di nuove linee di mercato, sempre in coerenza con la propria mission. Da questo punto di vista, si segnala l'operazione compiuta nell'ottimizzazione degli impianti fotovoltaici, passando dalla vendita dell'energia al GSE al mercato libero, avvalendosi di un broker che individua, volta per volta, la migliore offerta. La gestione complessiva degli impianti è anche stata oggetto di un attento monitoraggio, rilevando alcune lacune nella produzione: si è quindi deciso di procedere con una richiesta di ripristino degli impianti sottodimensionati alle performance indicate in sede di gara, e ad un complessivo controllo puntuale di tutti gli impianti, al fine di migliorare la produzione.

Proseguendo con la gestione del patrimonio immobiliare, nel 2016 si osservano timidi segnali di ripresa, con richieste di spazi da parte di nuove micro imprese, che ha di fatto esaurito l'offerta degli incubatori SIPRO, del tutto occupati (5 nuove imprese insediate nel 2016) e la contestuale richiesta di immobili già realizzati da acquisire in affitto da parte di aziende artigiane, con una dimensione variabile tra i 500, 1.000, 1.500 mq

coperti. Questa diversificazione della domanda – da terreni urbanizzati ad immobili già realizzati – dovrà costituire una riflessione sulle modalità di promozione del territorio da parte dell'agenzia, su indicazione dei soci. Si è ritenuto, in accordo con il Comune di Portomaggiore, di proseguire comunque con un aumento dell'offerta localizzativa, cogliendo l'occasione di un'area in vendita all'asta: si tratta dell'area del Persico con un lotto di 57.000 metri quadrati (la parte conclusiva del già esistente lotto edificato) di cui 15.000 edificabili. Il Comune si occuperà dell'urbanizzazione e del frazionamento (cinque o sei lotti da mille metri quadrati, circa quindici da 500 e quattro da 2000), e SIPRO si occuperà della promozione, una volta ultimata l'infrastrutturazione.

La domanda di aree urbanizzate continua ad essere focalizzata su San Giovanni di Ostellato, con la vendita di 10.000 mq ad AREA e di ulteriori 20.000 ad un'azienda che si occupa di produzione di calcestruzzo, nonché sulla città capoluogo: si è conclusa, infatti, la trattativa di circa 8.000 mq con un'azienda che si occupa di ritiro e trasformazione di materiali derivanti dai processi di produzione agroalimentare. Inoltre, l'area localizzata a ridosso del casello di Ferrara Nord, è quella più competitiva per insediamenti di grandi dimensioni; infatti è stata oggetto di una trattativa condotta in collaborazione con il Comune di Ferrara, per l'insediamento di un'azienda spagnola.

La collaborazione con le istituzioni per l'attrattività del territorio diventa sempre più fondamentale: gli imprenditori richiedono, oltre ad un'offerta immobiliare di qualità, tempi certi, referenti unici ed agevolazioni locali: a tal fine, nel 2017 si sono già avviati incontri con i Sindaci al fine di costruire, anche in sinergia con la Regione Emilia Romagna e con le associazioni di categoria, un set di strumenti e di iniziative finalizzate a rilanciare il territorio ferrarese come territorio attrattivo per nuovi investimenti.

La collaborazione con i Soci – in senso più ampio – è proseguita anche nel corso del 2016: i rapporti convenzionali hanno visto 35 presenze allo sportello di Copparo (da gennaio a settembre, cioè alla scadenza); 26 presenze allo sportello di Fiscaglia, a partire da marzo; e 13 presenze allo sportello di Bondeno (da ottobre 2016); e attività di supporto a candidatura di progetti per il Comune di Mesola (L.R. 41/97; Legge 77/06; bando regionale sulla partecipazione; bandi PSR, ecc.). Alcuni Comuni hanno già rinnovato la convenzione anche per il 2017, altri sono in fase di analisi della proposta. Si conta di rilanciare nel 2017 il supporto convenzionale di Sipro estendendolo, ove richiesto, il più capillarmente possibile sui comuni soci.

Complessivamente – anche in assenza di convenzioni – SIPRO nel corso del 2016 ha realizzato 106 incontri con i comuni per la raccolta di fabbisogni, che ha portato, ad esempio, all'ottima risposta al bando regionale per l'infrastrutturazione con banda ultra larga delle aree industriali. In questo contesto, si è impostato un progetto organico e integrato – anche sulla scorta di uno dei Programmi Tematici individuati dal DST - coinvolgendo sindaci, assessori e responsabili degli uffici tecnici. Tramite SIPRO, dunque, sono state candidate 19 aree in tutto il territorio provinciale (Argenta, Berra, Bondeno, Codigoro, Comacchio, Copparo, Ferrara, Fiscaglia, Masi Torello, Mesola, Ostellato, Portomaggiore, Ro, Voghiera): i numeri delle manifestazioni di interesse inviate (indicano un investimento complessivo di circa 51 mila metri di fibra, corrispondenti a circa 2,5 milioni di euro. In concreto l'infrastrutturazione si baserà sulla realizzazione di dorsali e segmenti di distribuzione mettendo a valore la rete Lepida a banda ultra larga della pubblica amministrazione già in essere, e assicurando così la disponibilità dei servizi di accesso ad Internet a 100 Mbps nelle aree produttive della Regione cosiddette bianche. Un tassello in più per rendere il territorio attrattivo.

Un ulteriore supporto ai soci è stato fornito sul tema dell'efficienza energetica degli edifici pubblici, cogliendo proprio l'occasione del bando regionale sul POR FESR. In questo caso, proseguendo con la sensibilizzazione dei soggetti pubblici, oltre a supportarli nella candidatura, si è conclusa l'attività di consulenza per la gara della pubblica illuminazione per il territorio copparese, e si è proceduto con la candidatura di un piccolo programma di investimenti – circa 16 milioni di Euro – a valere sul Fondo Europeo per l'Efficienza Energetica (EEEF). Si tratta di una partnership pubblico-privata (Commissione Europea, BEI, CDP, Deutsche Bank) indirizzata all'attenuazione dei cambiamenti climatici attraverso misure di efficienza energetica e mediante l'utilizzo di energia rinnovabile negli stati membri dell'Unione Europea. Il programma – se finanziato – potrà usufruire di un'assistenza tecnica per lo sviluppo dei progetti (es. preparazione di studi di fattibilità, business plan, procedure d'appalto, ecc.).

Il supporto europeo per le progettualità del territorio è ormai una tradizione consolidata, anche per SIPRO: ricordiamo che è attiva in questo campo dal 2004, e anche oggi le attività di cooperazione territoriale continuano a dare buoni frutti. SIPRO è infatti capofila di CitiEnGov, un progetto finanziato dal programma Central Europe, sul tema dell'efficienza energetica; questo progetto, oltre a sostenere iniziative di SIPRO, contribuirà ad alcune progettualità del comune di Ferrara, tra cui l'apertura di un "Energy Café" presso i locali di SIPRO, incontri sul tema della sostenibilità e del consumo energetico, e il lancio di un progetto sperimentale rivolto alle famiglie ferraresi per migliorare i comportamenti domestici e ridurre il consumo energetico. Accanto a questo, altre attività sono già in corso per promuovere le competenze dell'Amministrazione comunale in tema di politiche e tecnologie energetiche e lo scambio di conoscenze con gli altri Paesi europei partner di progetto. Inoltre, proseguono le attività di progettazione, con la candidatura di 11 progetti su diversi programmi di cooperazione, in attesa di esito di valutazione.

In ultimo, continuano le attività sulla programmazione economica. Nello specifico, in collaborazione con Delta2000, SIPRO sta lavorando per la costruzione della Strategia per l'Area Interna Basso Ferrarese, che ricomprende i territori dell'Unione Terre e Fiumi, dell'Unione Delta del Po e del Comune di Comacchio. Questo programma, che si concluderà con la firma di un Accordo di Programma Quadro tra livello nazionale, Regione Emilia Romagna e Area Interna, prevede il finanziamento di progetti sui temi del welfare, dell'istruzione e della mobilità, complementari a progettualità sullo sviluppo locale supportati dal livello regionale: la composizione dei fabbisogni e delle azioni è frutto di un'ampia consultazione con gli attori locali del territorio, per arrivare ad una programmazione di interventi che siano il più possibile "place-based".

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio in esame non si rilevano particolari avvenimenti di rilievo da segnalare alla Vostra attenzione.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2016	%	Esercizio 2015	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	9.217.892	51,43 %	9.079.188	49,78 %	138.704	1,53 %
Liquidità immediate	883.241	4,93 %	673.987	3,70 %	209.254	31,05 %
Disponibilità liquide	883.241	4,93 %	673.987	3,70 %	209.254	31,05 %
Liquidità differite	1.117.081	6,23 %	1.291.130	7,08 %	(174.049)	(13,48) %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.094.377	6,11 %	1.238.566	6,79 %	(144.189)	(11,64) %
Ratei e risconti attivi	22.704	0,13 %	52.564	0,29 %	(29.860)	(56,81) %
Rimanenze	7.217.570	40,27 %	7.114.071	39,01 %	103.499	1,45 %
IMMOBILIZZAZIONI	8.705.102	48,57 %	9.158.921	50,22 %	(453.819)	(4,95) %

Voce	Esercizio 2016	%	Esercizio 2015	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Immobilizzazioni immateriali	116		232		(116)	(50,00) %
Immobilizzazioni materiali	8.527.147	47,58 %	8.912.828	48,87 %	(385.681)	(4,33) %
Immobilizzazioni finanziarie	21.824	0,12 %	21.824	0,12 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	156.015	0,87 %	224.037	1,23 %	(68.022)	(30,36) %
TOTALE IMPIEGHI	17.922.994	100,00 %	18.238.109	100,00 %	(315.115)	(1,73) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2016	%	Esercizio 2015	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	10.208.688	56,96 %	10.530.909	57,74 %	(322.221)	(3,06) %
Passività correnti	3.679.904	20,53 %	3.801.984	20,85 %	(122.080)	(3,21) %
Debiti a breve termine	3.667.483	20,46 %	3.784.529	20,75 %	(117.046)	(3,09) %
Ratei e risconti passivi	12.421	0,07 %	17.455	0,10 %	(5.034)	(28,84) %
Passività consolidate	6.528.784	36,43 %	6.728.925	36,89 %	(200.141)	(2,97) %
Debiti a m/l termine	6.313.081	35,22 %	6.497.221	35,62 %	(184.140)	(2,83) %
Fondi per rischi e oneri			1.328	0,01 %	(1.328)	(100,00) %
TFR	215.703	1,20 %	230.376	1,26 %	(14.673)	(6,37) %
CAPITALE PROPRIO	7.714.306	43,04 %	7.707.200	42,26 %	7.106	0,09 %
Capitale sociale	5.540.082	30,91 %	5.540.082	30,38 %		
Riserve	2.167.117	12,09 %	2.160.765	11,85 %	6.352	0,29 %
Utile (perdita) dell'esercizio	7.107	0,04 %	6.353	0,03 %	754	11,87 %
TOTALE FONTI	17.922.994	100,00 %	18.238.109	100,00 %	(315.115)	(1,73) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	90,24 %	86,26 %	4,61 %
Banche su circolante	71,81 %	73,68 %	(2,54) %
Indice di indebitamento	1,32	1,37	(3,65) %
Quoziente di indebitamento finanziario	0,87	0,88	(1,14) %
Mezzi propri su capitale investito	43,04 %	42,26 %	1,85 %
Oneri finanziari su fatturato	21,08 %	31,30 %	(32,65) %
Indice di disponibilità	250,49 %	238,80 %	4,90 %
Margine di struttura primario	(834.781,00)	(1.227.684,00)	(32,00) %

INDICE	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Variazioni %
Indice di copertura primario	0,90	0,86	4,65 %
Margine di struttura secondario	5.694.003,00	5.501.241,00	3,50 %
Indice di copertura secondario	1,67	1,62	3,09 %
Capitale circolante netto	5.537.988,00	5.277.204,00	4,94 %
Margine di tesoreria primario	(1.679.582,00)	(1.836.867,00)	(8,56) %
Indice di tesoreria primario	54,36 %	51,69 %	5,17 %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2016	%	Esercizio 2015	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.226.067	100,00 %	2.277.135	100,00 %	(51.068)	(2,24) %
- Consumi di materie prime	127.565	5,73 %	198.515	8,72 %	(70.950)	(35,74) %
- Spese generali	784.007	35,22 %	728.956	32,01 %	55.051	7,55 %
VALORE AGGIUNTO	1.314.495	59,05 %	1.349.664	59,27 %	(35.169)	(2,61) %
- Altri ricavi	1.389.989	62,44 %	1.555.980	68,33 %	(165.991)	(10,67) %
- Costo del personale	478.109	21,48 %	453.810	19,93 %	24.299	5,35 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(553.603)	(24,87) %	(660.126)	(28,99) %	106.523	(16,14) %
- Ammortamenti e svalutazioni	401.844	18,05 %	415.993	18,27 %	(14.149)	(3,40) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(955.447)	(42,92) %	(1.076.119)	(47,26) %	120.672	(11,21) %
+ Altri ricavi	1.389.989	62,44 %	1.555.980	68,33 %	(165.991)	(10,67) %
- Oneri diversi di gestione	162.007	7,28 %	182.134	8,00 %	(20.127)	(11,05) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	272.535	12,24 %	297.727	13,07 %	(25.192)	(8,46) %
+ Proventi finanziari	3.225	0,14 %	2.792	0,12 %	433	15,51 %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	275.760	12,39 %	300.519	13,20 %	(24.759)	(8,24) %
+ Oneri finanziari	(176.271)	(7,92) %	(225.711)	(9,91) %	49.440	(21,90) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	99.489	4,47 %	74.808	3,29 %	24.681	32,99 %
REDDITO ANTE IMPOSTE	99.489	4,47 %	74.808	3,29 %	24.681	32,99 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	92.382	4,15 %	68.455	3,01 %	23.927	34,95 %
REDDITO NETTO	7.107	0,32 %	6.353	0,28 %	754	11,87 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Variazioni %
R.O.E.	0,09 %	0,08 %	12,50 %
R.O.I.	(5,33) %	(5,90) %	(9,66) %
R.O.S.	32,60 %	41,28 %	(21,03) %
R.O.A.	1,52 %	1,63 %	(6,75) %
E.B.I.T. INTEGRALE	275.760,00	300.519,00	(8,24) %

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

La struttura ha visto la riduzione di ulteriori due unità, ed una riorganizzazione funzionale che vede un settore operativo, che valorizza l'integrazione delle competenze interne, senza più la distinzione tra la parte "immobiliare" e quella maggiormente legata allo sviluppo economico e territoriale, ed il permanere del settore amministrativo.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie.

Azioni proprie

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.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che le attività intraprese nei primi mesi del 2007 in merito alla programmazione economica, alle trattative di vendita dei terreni in corso ed ai rapporti convenzionati con alcuni Comuni della Provincia danno segnali di prospettive in linea con l'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
CASTELLO ESTENSE	FERRARA
VIA CAIROLI N.13	FERRARA

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Ferrara, 27/03/2017

L'Amministratore Unico
(Dott.Paolo Orsatti)

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede Legale: CASTELLO ESTENSE - FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00243260387

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 95057

Capitale Sociale sottoscritto €: 5.540.082,30 Interamente versato

Partita IVA: 00243260387

Relazione dell'Organo di controllo

Bilancio Ordinario al 31/12/2016

Signori Soci, premesso che, a norma dello Statuto sociale vigente, nella Vostra società è stata attribuita all'Organo di controllo esclusivamente l'attività di vigilanza amministrativa, mentre la funzione di revisione legale dei conti è stata attribuita al Revisore Dott. Laura Sensi, nominata con l'Assemblea dei Soci Azionisti del 21 Dicembre 2016, con la presente relazione si rende conto dell'operato per quanto riguarda la funzione di controllo legale.

Relazione all'assemblea dei soci 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 un utile di € 7.107, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	8.549.087	8.934.884	385.797-
ATTIVO CIRCOLANTE	9.351.203	9.250.661	100.542
RATEI E RISCONTI	22.704	52.564	29.860-
TOTALE ATTIVO	17.922.994	18.238.109	315.115-

Descrizione	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	7.714.306	7.707.200	7.106
FONDI PER RISCHI E ONERI	-	1.328	1.328-
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	215.703	230.376	14.673-
DEBITI	9.980.564	10.281.750	301.186-
RATEI E RISCONTI	12.421	17.455	5.034-
TOTALE PASSIVO	17.922.994	18.238.109	315.115-

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2016	Esercizio 2015	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.226.067	2.277.135	51.068-
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	836.078	721.155	114.923
COSTI DELLA PRODUZIONE	1.953.532	1.979.408	25.876-
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	272.535	297.727	25.192-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	99.489	74.808	24.681
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	92.382	68.455	23.927
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	7.107	6.353	754

Attività svolte dall'Organo di controllo nel corso dell'esercizio

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 d'Esercizio

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.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non 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.
- 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.

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 dall'Organo Amministrativo.

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

Ferrara, 10/04/2017

Il Collegio Sindacale

Paolo Chiarolla, Presidente

Lucio Faggioli, Sindaco effettivo

Elena Benetti, Sindaco effettivo

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede Legale: CASTELLO ESTENSE - FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00243260387

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 95057

Capitale Sociale sottoscritto €: 5.540.082,30 Interamente versato

Partita IVA: 00243260387

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

All'Assemblea degli Azionisti

della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Relazione sul bilancio Ordinario

Ho svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. Stante la mia nomina in data 21/12/2016, ho acquisito le informazioni necessarie alla formulazione del mio giudizio sia personalmente sia affidandomi alle verifiche regolarmente effettuate dal Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2016.

Responsabilità degli amministratori

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

La revisione legale 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 legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Organo Amministrativo, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio nel suo complesso.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'Organo Amministrativo della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. , con il bilancio della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. al 31/12/2016. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. al 31/12/2016.

Ferrara

10/04/2017

Il Revisore

Laura Sensi, Revisore