

CENTRO SERVIZI S.P.A.

Viale Porta Adige 45

45100 Rovigo

Codice fiscale e Registro Imprese n. 00945340297

Capitale Sociale Euro 12.432.672 int. vers.

Bilancio al 31.12.2019

		31/12/2019	31/12/2018
Stato patrimoniale			
Attivo			
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B)	Immobilizzazioni		
	<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	13.483	16.083
	<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	22.589.255	22.916.190
	Totale immobilizzazioni (B)	22.602.738	22.932.273
C)	Attivo circolante		
	<i>I - Rimanenze</i>	0	336
	<i>II - Crediti</i>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	221.136	283.636
	esigibili oltre l'esercizio successivo	8.309	7.459
	imposte anticipate	49.357	33.528
	Totale crediti	278.802	324.623
	<i>IV - Disponibilità liquide</i>	56.924	164.520
	Totale attivo circolante (C)	335.726	489.479
D)	Ratei e risconti	11.504	22.522
	Totale attivo	22.949.968	23.444.274
Passivo			
A)	Patrimonio netto		
	<i>I - Capitale</i>	12.432.672	12.432.672
	<i>III - Riserve di rivalutazione</i>	661.131	1.049.220
	<i>IV - Riserva legale</i>	162.326	162.326
	<i>VI - Altre riserve</i>	1	-1
	<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-3.776.825	-3.776.825
	<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	-480.657	-388.090
	Totale patrimonio netto	8.998.648	9.479.302
B)	Fondi per rischi e oneri	1.072.665	996.934
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	62.978	57.533
D)	Debiti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.933.379	2.831.315
	esigibili oltre l'esercizio successivo	7.635	7.580
	Totale debiti	2.941.014	2.838.895
E)	Ratei e risconti	9.874.663	10.071.610
	Totale passivo	22.949.968	23.444.274

	31/12/2019	31/12/2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	444.180	386.037
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	228.209	229.709
altri	140.095	184.578
Totale altri ricavi e proventi	368.304	414.287
Totale valore della produzione	812.484	800.324
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.368	2.571
7) per servizi	490.243	503.312
8) per godimento di beni di terzi	98.594	47.403
9) per il personale		
a) salari e stipendi	104.574	103.659
b) oneri sociali	30.413	31.739
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	8.338	8.797
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	7.353	7.575
e) <i>altri costi</i>	985	1.222
Totale costi per il personale	143.325	144.195
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	335.374	337.438
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	2.600	2.600
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	332.774	334.838
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	328	1.194
Totale ammortamenti e svalutazioni	335.702	338.632
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	336	-336
12) accantonamenti per rischi	75.732	73.626
14) oneri diversi di gestione	88.935	52.838
Totale costi della produzione	1.238.235	1.162.241
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-425.751	-361.917
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese collegate	9	0
altri	3	5
Totale proventi diversi dai precedenti	12	5
Totale altri proventi finanziari	12	5
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	54.918	26.178

	Totale interessi e altri oneri finanziari	54.918	26.178
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-54.906	-26.173
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
	Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-480.657	-388.090
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	15.829	16.442
	imposte differite e anticipate	-15.829	-16.442
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	-480.657	-388.090

NOTA INTEGRATIVA

AL BILANCIO CHIUSO IL 31.12.2019

A - STRUTTURA DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2019 è stato redatto secondo le disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del codice civile. Per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato riportato l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente ai fini della comparabilità.

Ricorrendo i presupposti per la redazione del bilancio in forma abbreviata la società è esonerata dalla compilazione della relazione sulla gestione, poiché la nota integrativa contiene le informazioni richieste all'art. 2428 n. 3 e 4, e al riguardo si precisa che non esistono azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che dalla società non sono state acquistate e/o alienate nel corso dell'esercizio azioni proprie né azioni o quote di società controllanti, neppure per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Il bilancio si compone pertanto di stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa.

Esso è redatto in unità di euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocati in apposita riserva di patrimonio netto.

La nota integrativa contiene le informazioni di legge previste all'art. 2427 codice civile, così come richiamate dall'art. 2435 bis per il bilancio in forma abbreviata, e fornisce l'illustrazione e l'analisi dei dati di bilancio.

Vengono riportate inoltre tutte le informazioni complementari, necessarie per fornire una rappresentazione corretta della situazione patrimoniale ed economica, anche se non sono richieste da specifiche disposizioni di legge.

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

La Società si è inoltre avvalsa della facoltà di non applicare il costo ammortizzato e di continuare a valutare i debiti al valore nominale, i crediti al presumibile valore di realizzo e i titoli al costo di acquisto eventualmente svalutato per perdite durevoli di valore anche in quanto gli effetti della loro applicazione sono ritenuti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Nella redazione del bilancio sono stati osservati i principi indicati agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, così come modificati dal D.Lgs. 139/2015. In particolare:

- i criteri utilizzati per la formazione del bilancio di esercizio non si discostano dai criteri utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- la valutazione delle poste di bilancio è stata effettuata ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- in ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi incassi e pagamenti;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

B - CRITERI DI VALUTAZIONE

Nelle valutazioni sono stati osservati i criteri di seguito indicati, che sono conformi alle disposizioni di cui all'art. 2426 del codice civile, interpretati ed integrati dai principi contabili enunciati dall'Organismo Italiano di Contabilità ed oggetto di revisione ed aggiornamento a decorrere dal bilancio chiuso il 31.12.2017, e, ove necessario, dai principi contabili internazionali.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto dei relativi ammortamenti e sono ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

I costi d'impianto ed ampliamento sono iscritti fra le attività se di utilità pluriennale, e sono ammortizzati in un periodo massimo di cinque anni.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al lordo delle rivalutazioni ed al netto dei relativi fondi d'ammortamento.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al lordo dei relativi contributi in conto capitale, come definiti dal principio contabile O.I.C. – 16, salvo per i cespiti attualmente non assoggettati ad ammortamento che sono iscritti al netto di tali contributi.

Gli ammortamenti sono calcolati secondo un piano sistematico e costante, considerati l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti. Tali aliquote, qualora gli effetti non siano rilevanti, sono ridotte della metà per i beni acquisiti nel primo esercizio, avuto riguardo al periodo temporale medio di utilizzo.

Rimanenze finali di beni

Le rimanenze sono valutate al minor valore tra il costo d'acquisto o di produzione ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Crediti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzazione, determinato per differenza tra il valore dei crediti ed un

apposito Fondo di svalutazione, portato in diretta diminuzione della voce attiva, avendo la società fruito della facoltà di esenzione dall'applicazione del criterio del costo ammortizzato consentita dalla legge ai soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata,

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono costituite dalla consistenza, alla data di chiusura dell'esercizio, dei saldi attivi dei conti correnti, e del denaro e di altri valori in cassa valutati al valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei ed i risconti rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo. Sono calcolati nel rispetto del principio di competenza economica e temporale.

Fondi rischi ed oneri

Sono stanziati a fronte di perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali sono indeterminati l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La voce rappresenta il debito maturato a fine esercizio nei confronti del personale dipendente in forza a tale data, determinato in conformità alla legge ed agli impegni contrattuali della società.

Debiti

I debiti sono esposti al valore nominale. Come per i crediti, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto la società si è avvalsa della facoltà di esonero che la legge concede ai soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

Impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nella nota integrativa al loro valore contrattuale. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono iscritti nella nota integrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi, secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate in base alle disposizioni vigenti. Sulle differenze di natura temporanea tra il risultato di esercizio e l'imponibile fiscale ai fini dell'Ires e dell'Irap, vengono stanziate imposte differite (attive o passive) calcolate in base all'aliquota fiscale effettiva dell'ultimo esercizio. Il calcolo viene effettuato ogni anno.

Le imposte differite attive (o anticipate) sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza di riassorbire le relative differenze temporanee con il reddito imponibile dei futuri esercizi. Le attività e passività differite sono compensate e vengono iscritte, rispettivamente, tra i "crediti verso altri" o nel "fondo imposte".

C - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni

I movimenti intervenuti nelle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono riepilogati nel prospetto seguente:

Descrizione	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	16.083	28.713.475	28.729.555
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		5.797.285	5.797.285
Svalutazioni			
Valore di bilancio	16.083	22.916.190	22.932.273
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni		5.841	5.841
Riclassifiche (del valore di bilancio)			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	2.600	332.774	335.374
Svalutazioni effettuate nell'esercizio			
Altre variazioni			
Totale variazioni	-2.600	-326.933	-329.533
Valore di fine esercizio			
Costo	16.083	28.719.314	28.735.397
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.600	6.130.059	6.132.659
Svalutazioni			
Valore di bilancio	13.483	22.589.255	22.602.738

1. - Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da oneri ad utilizzazione pluriennale. La relativa movimentazione è riepilogata nel prospetto di seguito esposto:

Immobilizzazioni immateriali	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Altre immobilizzazioni immateriali	16.083	-2.600	13.483
Totale immobilizzazioni immateriali	16.083	-2.600	13.483

2. - Immobilizzazioni materiali

Nel prospetto che segue vengono riepilogate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nelle immobilizzazioni materiali:

Immobilizzazioni materiali	Consistenza iniziale	Variazioni nell'esercizio	Consistenza finale
Terreni e fabbricati	22.897.404	(323.760)	22.573.644
Impianti e macchinari	7.065	(2.768)	4.297
Attrezzature industriali e commerciali	7.494	(1.559)	5.935
Altri beni	4.227	1.152	5.379
Totale immobilizzazioni materiali	22.916.190	(326.935)	22.589.254

Si riportano, nella tabella seguente, le aliquote ordinariamente applicate nella procedura di ammortamento delle immobilizzazioni materiali:

Cespiti ammortizzabili	Aliquote
Fabbricati strumentali all'attività fieristica	1,7
Altri fabbricati	1,5
Mobili e arredi	10
Macchine elettroniche d'ufficio	20
Attrezzatura varia	15

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nelle poste che costituiscono beni immobili sono riepilogate nel prospetto di seguito riportato:

Descrizione	Costo al 01.01.2019	Incrementi (Decrementi)	Contributi	Fondo di ammortam.	Valore di bilancio al 31/12/2019
Centro Mostre - scalone	5.057.944			2.335.840	2.722.105
Centro Mostre – Nord ovest	974.502			447.819	526.683
Centro Mostre – Retex 2	1.958.826			448.737	1.510.090
Centro Mostre Sud est 8-15	3.019.581			565.514	2.454.067
Centro Mostre – colonne ghisa	1.434.717			326.617	1.108.101
Bar ristorante	994.537			283.091	711.446
Sala convegni Bisaglia	1.431.155			468.143	963.012
Torre Uffici	1.354.214	4.128		111.506	1.246.836
Centrale termica	240.142			19.812	220.331
Biglietteria	50.932			11.587	39.345
Nuovo Capannone	2.995.566			585.505	2.410.061
Area attrezzata scoperta	182.926				182.926
Impianti e servizi comuni	186.714			153.367	33.346
Strade e parcheggi in P.P.	508.063				508.063
Area ex uccellatori	670.709				670.709
Terreni pertinenziali	6.530.322				6.530.322
Terreni a destinazione agraria	736.201				736.201
TOTALE	28.327.053	4.128	0	5.757.537	22.573.644

Come evidenziato nella tabella sopra esposta, per alcuni cespiti, più precisamente, "Area attrezzata scoperta" e "Strade e parcheggi", si è provveduto ad iscrivere in bilancio il costo storico al netto dei contributi ricevuti. Tali contributi, con riferimento ad "Area attrezzata scoperta" ammontano ad Euro 896.511, mentre per "Strade e parcheggi" ammontano ad Euro 1.214.348. Tale appostazione è in linea con quanto richiesto dall'O.I.C. nel principio contabile n. 16 con riferimento ai contributi in conto capitale.

Tale metodologia contabile appare opportuna affinché la posta "Risconti attivi pluriennali", che ingloba i contributi comunitari ricevuti, sia iscritta sempre secondo il criterio di competenza; infatti, per i cespiti di cui si tratta non sono conteggiate rettifiche di valore in quanto "Strade e parcheggi" saranno oggetto di cessione al Comune di Rovigo in cambio di opere.

Descrizione	Costo al 31.12.2019	Valore attribuito all'area	Costo fabbricati al 31/12/2019	Ammortamento 2019
Centro Mostre - scalone	6.743.626	1.685.681	5.057.944	85.985
Centro Mostre – Nord ovest	1.295.803	321.301	974.502	16.567
Centro Mostre – Retex 2	2.602.776	643.950	1.958.826	33.300
Centro Mostre Sud est 8-15	4.023.329	1.003.748	3.019.581	45.294
Centro Mostre – colonne ghisa	1.901.478	466.761	1.434.717	24.390
Bar ristorante	1.325.482	330.946	994.537	14.918
Sala convegni Bisaglia	1.902.337	471.182	1.431.155	21.467
Torre Uffici	1.691.735	337.521	1.354.214	20.344
Centrale termica	300.178	60.036	240.142	3.602
Biglietteria	70.265	19.333	50.932	866
Nuovo Capannone	4.157.575	1.162.008	2.995.566	50.925
Area attrezzata scoperta	1.078.437			
Impianti e servizi comuni	214.569	27.855	186.714	12.611
Strade e parcheggi in P.P.	1.722.411			
Area ex uccellatori	669.051			
Terreni pertinenziali	6.530.322			
Terreni a destinazione agraria	736.201			
TOTALE	36.965.575	-6.132.765	19.698.831	330.268

La tabella sopra esposta riporta il costo dei fabbricati e le relative quote di ammortamento dell'esercizio.

Attivo circolante

3. – Rimanenze

Non vi sono rimanenze alla data di chiusura dell'esercizio.

Magazzino	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Materiale di consumo	336	(336)	0

4. - Crediti

I crediti verso clienti sono iscritti per l'importo nominale di Euro 203.493 e sono riferiti all'ordinaria gestione. Comprendono le spese, da rimborsare, anticipate dalla società per utenze rese ad altri soggetti operanti all'interno del complesso di viale Porta Adige.

Anche nel presente bilancio, allo scopo di accertare il valore di presumibile realizzo, si è tenuto conto dell'anzianità dei crediti e delle possibili richieste di riduzioni e sconti da parte dei debitori, e di fatto sono stati svalutati per intero con metodo indiretto, vale a dire con accantonamento ad apposito fondo, i crediti verso clienti scaduti da oltre 6 mesi che risultano impagati alla data di redazione del bilancio.

Detta procedura non è stata applicata ai crediti vantati nei confronti dei soggetti con cui vi sono in essere operazioni di credito-debito e di quelli operanti all'interno del complesso di viale Porta Adige, per conto dei quali la società anticipa le spese per servizi comuni, in quanto oggetto di rendicontazione finale.

Il fondo svalutazione crediti, che ammonta alla data del 31.12.2019 ad Euro 13.842, viene portato in diretta diminuzione della voce attiva.

Nel prospetto che segue sono riepilogati i crediti iscritti in bilancio:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazione nell'esercizio	Consistenza finale	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti v/Clienti	222.828	(33.177)	189.651	189.651
Depositi cauzionali attivi	7.459	850	8.309	
Crediti per imposte anticipate	33.528	15.829	49.357	
Altri crediti	28.534	(27.471)	1.063	1.063
Iva c/ erario	32.274	(1.852)	30.422	30.422
Totale	324.623	(45.821)	278.802	221.136

Fondo svalutazione crediti

Il Fondo ha subito nel corso dell'esercizio le seguenti movimentazioni:

Fondo svalutazione crediti	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
	16.019	(2.177)	13.842

5. - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono riepilogate nel prospetto seguente:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Depositi bancari e postali	163.006	(106.238)	56.768
Denaro e valori in cassa	1.514	(1.358)	156
Totale	164.520	(107.596)	56.924

6. - Ratei e risconti attivi

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.

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Risconti attivi	9.728	(196)	9.532
Risconti attivi pluriennali	12.794	(10.822)	1.972
Totale	22.522	(11.018)	11.504

7. - Capitale sociale e riserve

Il capitale sociale di Euro 12.432.672 è costituito per intero da apporti reali e non virtuali, senza alcun passaggio di riserve a capitale.

Nelle tabelle di seguito riportate sono evidenziate la riclassificazione ai fini fiscali, le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nella composizione del patrimonio netto, l'analisi delle relative voci, nonché le utilizzazioni effettuate negli ultimi tre esercizi.

Riclassificazione fiscale delle voci del patrimonio netto

Descrizione	Totale	di cui per riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili	di cui per riserve in sospensione d'imposta	di cui per riserve di utili in regime di trasparenza
Capitale sociale	12.432.672	12.432.672			
Riserve di rivalutazione	661.131			661.131	
Riserva legale	162.326		162.326		
Varie altre riserve	1		1		
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.776.825		-3.776.825		

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Risultato esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	12.432.672		12.432.672
Riserve di rivalutazione	1.049.220	-388.090	661.130
Riserva legale	162.326		162.326
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	0		0
Varie altre riserve			
Totale altre riserve	1		1
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.776.826		-3.776.826
Utile (perdita) dell'esercizio	-388.090	-480.657	-480.657
Totale patrimonio netto	9.479.303	-868.747	8.998.648

La Riserva legale è utilizzabile a copertura delle perdite; la riserva di rivalutazione è utilizzabile per aumento di capitale ed a copertura perdite; le altre riserve sono impieghiabili per aumento di capitale, copertura perdite, distribuzione ai soci.

8. - Fondi per rischi ed oneri

Fondo rischi su contenzioso 433.304

Consistenza iniziale	357.572
Acquisizioni / incrementi	75.732
Decrementi	
Consistenza finale	433.304

Il Fondo rischi su contenzioso è acceso a fronte del contenzioso fiscale che potrebbe emergere a seguito dell'appostazione a conto economico dell'imposta municipale unica conteggiata solo sugli immobili a destinazione non fieristica.

Le sentenze di secondo grado della Commissione Tributaria Regionale del Piemonte e del Veneto hanno infatti stabilito la non debenza dell'imposta comunale sugli immobili (e la normativa IMU ricalca quella sull'I.C.I.) con

riferimento agli immobili a destinazione fieristica. In particolare, la sentenza 8.11.2010 della Commissione Tributaria Regionale del Piemonte sancisce l'esenzione dall'I.C.I. dei locali utilizzati per lo svolgimento di fiere, indipendentemente dalla categoria catastale. Per effetto di tali decisioni, gli enti fieristici limitrofi hanno fatto ricorso al contenzioso per ottenere il riconoscimento dell'esenzione. Altre sentenze successive non hanno dipanato i dubbi sull'applicazione dell'imposta agli immobili utilizzati per attività fieristiche.

L'accantonamento prudenziale effettuato a fondo rischi contempla l'imposta conteggiata sugli immobili fieristici, gli interessi, ma non le sanzioni, in quanto è da ritenere non siano dovute, considerate le condizioni di obiettiva incertezza sull'applicazione della norma.

Fondo bonifica ambientale 639.362

Consistenza iniziale	639.362
Acquisizioni / incrementi	0
Decrementi	0
Consistenza finale	639.362

Secondo la statuizione del principio contabile OIC 16 a decorrere dal bilancio chiuso il 31.12.2014 si è provveduto a scorporare dai fabbricati il valore dei terreni ed a stornare il fondo di ammortamento riferibile alla componente "terreni". Pertanto si è dato seguito a quest'ultima operazione contabile nell'intento di fornire una migliore rappresentazione del bilancio, con l'istituzione di un "Fondo bonifica ambientale".

9. - Trattamento di fine rapporto

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

	Trattamento di fine rapporto
Consistenza iniziale	57.533
Accantonamento nell'esercizio	7.353
Utilizzo nell'esercizio	(1.908)
Consistenza finale	62.978

10. - Ammontare dei debiti con durata superiore a cinque anni e debiti con garanzia reale

I debiti iscritti in bilancio, con durata residua superiore a cinque anni, e per i quali sono state rilasciate garanzie reali, risultano così distinti:

- mutuo Unicredit Banca S.p.A, di originari Euro 700.000 stipulato in data 19.03.2007 con scadenza 31.03.2017, ristrutturato con accordo del 28.03.2017 e nuova scadenza fissata nel 31.12.2019, garantito da iscrizione ipotecaria su immobili sociali per l'importo di Euro 1.400.000, iscritto in bilancio per Euro 605.969 (capitale Euro 586.152 oltre interessi di Euro 19.817);
- apertura di credito in conto corrente di originari Euro 2.000.000 rilasciata da Unicredit Banca S.p.A, con scadenza 31.03.2017, ristrutturata con accordo del 28.03.2017 e nuova scadenza fissata al 31.12.2019, a fronte della quale è stata concessa garanzia ipotecaria su immobili di proprietà sociale per l'importo di Euro 4.000.000, iscritta per Euro 1.053.506 (capitale Euro 995.039, oltre interessi di Euro 58.467, parte dei quali rilevati tra i ratei passivi) ;

- mutuo Banca Annia, di originari Euro 400.000, convertito per intervenuto accordo in prestito con scadenza 31.12.2019 garantito da ipoteca su terreno di proprietà sociale per l'importo di Euro 600.000,00, iscritto per l'importo di Euro 301.678.

11. - Ratei e risconti passivi

I risconti passivi pluriennali sono costituiti dalla quota residuale dei contributi in conto capitale, come definiti dal principio contabile O.I.C. n. 16, erogati per la costruzione, riattivazione ed ampliamento di immobilizzazioni materiali, a fronte dei quali è stato posto un vincolo all'utilizzo dei relativi cespiti per un periodo determinato.

Detti risconti sono iscritti in bilancio per l'importo di Euro 9.814.227 e, nel corso 2019, hanno subito un decremento di Euro 228.209 per la quota di competenza dell'esercizio portata a conto economico.

Nella tabella che segue sono esposti i ratei e risconti passivi:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Ratei passivi	29.174	15.866	45.040
Risconti passivi	0	15.397	15.397
Risconti passivi pluriennali	10.042.436	(228.209)	9.814.227
Totale	10.071.610	(196.946)	9.874.663

12. - Analisi delle variazioni delle altre voci del passivo

I debiti iscritti in bilancio, compresi quelli con garanzia reale più sopra indicati, presentano nell'esercizio la movimentazione di cui al prospetto seguente:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni esercizio	Consistenza finale
Debiti	2.838.895	102.118	2.941.013

13. - Impegni, garanzie, passività potenziali

L'importo complessivo degli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale ammontano, come per l'esercizio precedente, ad Euro 477.798 e sono riferiti a fidejussioni ricevute.

Le garanzie ipotecarie concesse su beni sociali non risultanti dallo stato patrimoniale sono distintamente indicate nel paragrafo 10, "Ammontare dei debiti con durata superiore a cinque anni e debiti con garanzia reale".

D - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

14. - Valore della produzione

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio 2019	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni	386.037	444.180	58.143
Contributi in c/esercizio e c/capitale	229.709	228.209	(1.500)
Altri ricavi e proventi	184.578	140.095	(44.483)
Totale	800.324	812.484	12.160

Ricavi

La posta è riferita ai ricavi derivanti dall'attività caratteristica ed accessoria e ai contributi comunitari maturati per la costruzione e ristrutturazione degli immobili di proprietà sociale per la quota di competenza dell'esercizio. Questi ultimi partecipano alla determinazione del risultato di esercizio in correlazione agli immobili cui sono riferiti, attraverso il meccanismo dei risconti passivi pluriennali, che vengono imputati tra i ricavi nella medesima proporzione in cui vengono addebitati gli ammortamenti dei cespiti.

- Contributi comunitari 228.209

Nel prospetto di seguito esposto vengono riepilogati i contributi complessivamente maturati sugli immobili tuttora di proprietà sociale, la quota parte portata a diretta diminuzione del costo dei cespiti cui si riferiscono, i contributi imputati a risconti passivi pluriennali, e la quota parte di questi ultimi, di competenza dell'esercizio, iscritta tra i componenti positivi di reddito.

Descrizione	Contributi complessivamente ricevuti	Contributi imputati a diminuzione del costo storico	Contributi imputati a risconti passivi pluriennali	Aliq .	Quota di competenza 2019
Centro Mostre - scalone	2.662.864,86		2.662.864,86	1,70	45.268,70
Centro Mostre – Nord ovest	930.280,56		930.280,56	1,70	15.814,77
Centro Mostre – Retex 2	1.544.847,30		1.544.847,30	1,70	26.262,40
Centro Mostre edifici 8 - 15	2.383.308,76		2.383.308,76	1,50	35.749,63
Centro Mostre – col. ghisa	1.066.126,04		1.066.126,04	1,70	18.124,14
Bar ristorante	502.681,00		502.681,00	1,50	7.540,22
Sala convegni Bisaglia	1.395.789,49		1.395.789,49	1,50	20.936,84
Torre Uffici	644.130,79		644.130,79	1,50	9661,96
Centrale termica	152.764,96		152.764,96	1,50	2291,47
Biglietteria	41.640,67		41.640,67	1,70	707,89
Nuovo Capannone	2.697.123,26		2.697.123,26	1,70	45.851,10
Area attrezzata scoperta	895.510,89	895.510,89			-
Impianti e servizi comuni					-
Strade e parcheggi in P.P.	1.214.347,88	1.214.347,88			-
Totale	18.776.682,58	4.755.124,89	14.021.557,69		228.209,13

15. - Costi della produzione

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio 2019	Variazioni
Acquisti materie prime, sussid. Merci ecc.	2.571	5.368	2.797
Servizi	503.312	490.243	(13.069)
Godimento di beni di terzi	47.403	98.594	51.191

Salari e stipendi	103.659	104.574	916
Oneri sociali	31.739	30.413	(1.326)
Trattamento di fine rapporto	7.575	7.353	(222)
Altri costi	1.222	985	(237)
Ammortamento immobilizz. immateriali	2.600	2.600	(0)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	334.838	332.774	(2.064)
Svalutazione crediti	1.194	328	(866)
Variazione delle rimanenze m. p.,e suss.	-336	336	672
Accantonamento rischi	73.626	75.732	2.106
Oneri diversi di gestione	52.838	88.933	36.095
Totale	1.162.240	1.238.234	75.994

16. - Interessi e altri oneri finanziari

Gli interessi passivi sono evidenziati nel prospetto che segue. Gli interessi passivi bancari sono riferiti a debiti verso gli istituti di credito, già descritti in sede di commento alle voci dello stato patrimoniale:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio 2019	Variazioni
Interessi passivi v/banche	23.603	34.051	10.448
Interessi passivi su altri debiti	2.575	20.867	18.292
Totale	26.178	54.918	28.740

17. - Imposte

La plusvalenza maturata nell'esercizio 2016 sulla cessione dell'immobile sede dell'università viene tassata in cinque esercizi e quindi partecipa pro-quota alla determinazione del reddito dell'esercizio 2019. Per effetto delle perdite fiscali riportabili l'imponibile fiscale ai fini dell'Ires viene abbattuto in misura pari all'80% del reddito e rimane pertanto un imponibile residuo su cui viene conteggiata un'Ires di Euro 15.829.

Detta imposta non viene dunque interamente abbattuta solo perché il particolare meccanismo fiscale lo impedisce, ma la società dispone di perdite fiscali pregresse in misura consistente e sempre riportabili e così pure sono presenti interessi passivi riportabili ex art. 96 Tuir.

Per le ragioni sopra esposte appare opportuno iscrivere nell'esercizio imposte anticipate almeno nella misura pari a neutralizzare l'Ires dell'esercizio.

Le perdite fiscali riportabili sono riepilogate nel prospetto che segue, in cui nella seconda colonna sono evidenziate le perdite utilizzabili come emergono dalle dichiarazioni dei redditi dei vari anni d'imposta e nella terza colonna l'utilizzo di dette perdite. Le perdite fiscali residue, determinate per differenza tra i valori della prima e della seconda colonna, ammontano ad Euro 2.324.708.

ANNO	PERDITE FISCALI RIPORTABILI	UTILIZZI
2006	873.109	
2007	704.730	

2008	433.046	
2009	328.948	
2010	204.087	
2011	67.317	
2012		- 2.977
2013		- 36.681
2014	58.796	
2015		-63.438
2016	316.567	
2017		-284.762
2018		-274.034
TOTALI	2.986.600	-661.892

La legge 24.12.2007 n. 244, ai commi 128 e 129, ha introdotto alcune cause di esclusione "automatiche" dalla disciplina delle società non operative, in presenza delle quali non è necessario procedere alla presentazione dell'apposita istanza di interpello. La norma stabilisce che sono escluse a priori dall'ambito di applicazione della disciplina delle società non operative le società "partecipate da enti pubblici almeno nella misura del 20 per cento del capitale sociale".

Poiché detta disciplina non si rende pertanto applicabile, sono conteggiate in bilancio le imposte sul reddito effettivo e non sul reddito presunto.

E - ALTRE INFORMAZIONI

18. - Assetto organizzativo

L'assetto organizzativo è strutturato in maniera coerente con il modello di attività adottato dalla società ed è altresì rispettoso del rapporto che intercorre tra costi e benefici. I flussi informativi all'organo amministrativo e di controllo costituiscono un presidio importante, ottenuto con l'impiego minimo delle risorse indispensabili, secondo il principio di proporzionalità, che costituisce un elemento cardine del sistema, previsto all'art. 2381 comma quinto C.C., all'art. 2086 C.C., e contemplato nel principio contabile OIC 9.

19. - Informativa sulla continuità aziendale

Nel corso del 2016, con la vendita dell'immobile adibito a sede universitaria, la società ha provveduto a rimborsare l'indebitamento scaduto nei confronti dei fornitori e nel corso dell'esercizio 2017 ha perfezionato un accordo con gli istituti di credito, provvedendo a rimborsare parte dell'indebitamento ed accordandosi per un rientro graduale del residuo debito nei successivi tre anni.

L'accordo prevedeva un rimborso parziale entro il 31.12.2017, con la dismissione di un immobile, che non è stato possibile effettuare per i noti ritardi nella redazione della stima da parte dell'Agenzia del Territorio e altri indipendenti dalla nostra società, che hanno impedito fino ad ora il suo trasferimento, ma che sono in via di risoluzione.

Per effetto di tale ultima progettata vendita immobiliare l'indebitamento della società verrebbe ridotto a meno di un terzo rispetto all'indebitamento esistente al 31.12.2015, che era pari ad Euro 5.292.717.

Peraltro, l'accordo con gli istituti di credito è scaduto il 31.12.2019 senza che sia stato possibile il rimborso dell'indebitamento bancario per le ragioni sopra evidenziate e in conseguenza della situazione di crisi del

mercato immobiliare, con una domanda del tutto limitata e selettiva.

L'amministratore unico si è peraltro attivato nel corso del passato esercizio e nei primi mesi del 2020 per proseguire nella strada intrapresa di trovare l'equilibrio finanziario ed economico al di fuori dell'attività caratteristica, considerato che la società non ha una marginalità gestionale e, come sopra evidenziato, la sostenibilità del debito derivava da un piano a suo tempo sottoposto agli istituti di credito che prevedeva dismissioni immobiliari.

Le soluzioni prospettate, alla ricerca di un equilibrio finanziario stabile, poggiano su strumenti alternativi quali la dismissione di immobili, la rinegoziazione dei prestiti, l'aumento di capitale o altri apporti in conto futuro aumento capitale.

Sul piano dell'operatività, resta la concreta possibilità di perfezionare un accordo per la locazione di un immobile destinato ad un nuovo importante laboratorio di ricerca con il contributo della Regione.

Nonostante quanto sopra esposto, la scadenza dell'accordo con gli istituti di credito, unitamente ad altri indicatori finanziari e non finanziari sono fonte di significative incertezze sulla capacità della società di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro. Tra questi:

- le ricorrenti perdite di esercizio;
- i flussi di cassa negativi;
- le difficoltà nel fronteggiare l'indebitamento scaduto;
- la presenza di finanziamenti scaduti senza che vi siano attualmente prospettive di rinnovo o di rimborso;

Alla data odierna, anche per effetto della lunga parentesi da emergenza Covid19, le incertezze sulla continuità aziendale più sopra descritte non sono venute meno, pertanto il presente bilancio viene redatto adottando la metodologia e le tecniche previste nell'ipotesi di mancanza del requisito di continuità aziendale.

Come contemplato nel Principio Contabile O.I.C. 5, e come si deduce dai principi contabili nazionali e internazionali, nonché dalle disposizioni codicistiche in materia di liquidazione di società di capitali, non essendosi verificata alla data di chiusura dell'esercizio e fino alla data di formazione del progetto di bilancio la cessazione dell'attività di impresa, il presente bilancio viene redatto non con criteri di liquidazione, bensì di funzionamento, tuttavia con le modalità indicate al paragrafo 3.4.2 dello stesso Principio Contabile.

20. - Rischi e incertezze cui la società è esposta

Nell'ambito dell'attività esercitata la società è esposta ad una serie di rischi dei quali è in ogni caso opportuno fornire adeguata informativa. I principali rischi vengono qui di seguito riepilogati:

- rischi operativi
- rischi finanziari e di credito
- rischi normativi e regolamentari

Rischi operativi

Rischi connessi al contesto economico

L'attività esercitata risente degli elementi di rischiosità derivanti da un clima di generalizzata sfiducia che caratterizza i consumatori e le imprese, che si traduce in una riduzione dei consumi e degli investimenti e costituisce il principale fattore di rischio esterno.

La difficile situazione economica congiunturale potrebbe comportare una crescita dell'esposizione al rischio di credito, in relazione all'allungamento dei tempi di pagamento da parte dei debitori e al potenziale aumento delle situazioni di insolvenza.

L'emergenza da Covid 19, verificatasi dopo la chiusura dell'esercizio, appare fenomeno tuttora in evoluzione i cui esiti soprattutto sotto il profilo economico appaiono imprevedibili, pertanto una valutazione dei suoi effetti sotto il

profilo patrimoniale, finanziario ed economico non appare realistica.

Rischi contenzioso

La società potrebbe essere coinvolta in nuove iniziative di contenzioso giudiziale o extragiudiziale da parte di varie categorie di aventi interesse e diritto (a titolo esemplificativo fornitori, enti pubblici ecc.).

Rischi finanziari e di credito

Nell'esercizio della sua attività, la società è esposta a diversi rischi finanziari: rischio di mercato (essenzialmente rischio tassi di interesse), rischio di liquidità e rischio di credito.

Rischi normativi e regolamentari

La normativa di riferimento è sempre in evoluzione e la società è dunque assoggettata alle spese conseguenti ad ogni adeguamento.

21. - Criteri con i quali la società ha dato attuazione al principio di rilevanza

In base alle definizioni della direttiva 34/2013 è "rilevante" lo stato dell'informazione quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio dell'impresa.

22. - Provvidenze pubbliche

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si informa che non sono state erogate sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e dai soggetti equiparati.

23. - Numero medio di dipendenti

La società ha utilizzato mediamente, nel corso dell'esercizio, un numero di lavoratori subordinati a tempo indeterminato pari a tre.

24. - Compensi, anticipazioni e crediti spettanti ad amministratori e sindaci

Il compenso dovuto al Collegio Sindacale per l'attività di revisione legale e per l'attività di vigilanza ammonta a complessivi Euro 28.860.

25. - Risultato economico dell'esercizio

Si propone che la perdita che risulta dal conto economico sia ripianata mediante utilizzo della riserva di rivalutazione D.L. 185/08.

L'amministratore unico
Dr. Giuseppe Toffoli