

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 31.12.2016

		31/12/2016	31/12/2015
Stato patrimoniale			
Attivo			
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B)	Immobilizzazioni		
	<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	9.153	10.386
	<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	23.566.419	25.227.903
	Totale immobilizzazioni (B)	23.575.572	25.238.289
C)	Attivo circolante		
	<i>I - Rimanenze</i>	0	464
	<i>II - Crediti</i>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	378.845	370.800
	esigibili oltre l'esercizio successivo	12.032	12.445
	Totale crediti	390.877	383.245
	<i>IV - Disponibilità liquide</i>	2.020.038	13.583
	Totale attivo circolante (C)	2.410.915	397.292
D)	Ratei e risconti	3.310	2.515
	Totale attivo	25.989.797	25.638.096
Passivo			
A)	Patrimonio netto		
	<i>I - Capitale</i>	12.432.672	12.432.672
	<i>III - Riserve di rivalutazione</i>	1.049.220	1.049.220
	<i>IV - Riserva legale</i>	81.478	81.478
	<i>VI - Altre riserve</i>	95.274	95.273
	<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-5.023.433	-4.604.466
	<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	1.616.955	-418.967
	Totale patrimonio netto	10.252.166	8.635.210
B)	Fondi per rischi e oneri	988.657	916.401
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	48.894	43.713
D)	Debiti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	4.179.601	2.382.470
	esigibili oltre l'esercizio successivo		2.910.247
	Totale debiti	4.179.601	5.292.717
E)	Ratei e risconti	10.520.479	10.750.055
	Totale passivo	25.989.797	25.638.096
Conto economico			
A)	Valore della produzione		
	1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	538.564	746.189
	5) altri ricavi e proventi		
	contributi in conto esercizio	228.209	228.209

	altri	2.449.194	460.574
	Totale altri ricavi e proventi	2.677.403	688.783
	Totale valore della produzione	3.215.967	1.434.972
B)	Costi della produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.748	4.861
7)	per servizi	664.182	754.900
8)	per godimento di beni di terzi	4.913	9.282
9)	per il personale		
	a) salari e stipendi	104.862	82.168
	b) oneri sociali	30.803	24.095
c), d), e)	treatmento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	11.629	7.828
	c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	7.591	6.799
	e) <i>altri costi</i>	4.038	1.029
	Totale costi per il personale	147.294	114.091
10)	ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	335.637	341.069
	a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	1.233	6.252
	b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	334.404	334.817
d)	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.389	229.042
	Totale ammortamenti e svalutazioni	337.026	570.111
11)	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	464	3.216
12)	accantonamenti per rischi	72.256	70.559
14)	oneri diversi di gestione	68.355	90.016
	Totale costi della produzione	1.298.238	1.617.036
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.917.729	-182.064
C)	Proventi e oneri finanziari		
16)	altri proventi finanziari		
d)	proventi diversi dai precedenti		
	altri	15.507	4
	Totale proventi diversi dai precedenti	15.507	4
	Totale altri proventi finanziari	15.507	4
17)	interessi e altri oneri finanziari		
	altri	236.321	226.713
	Totale interessi e altri oneri finanziari	236.321	226.713
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-220.814	-226.709
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
	Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.696.915	-408.773
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	79.960	10.194
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	79.960	10.194
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	1.616.955	-418.967

NOTA INTEGRATIVA
AL BILANCIO CHIUSO IL 31.12.2016

A - STRUTTURA DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2016 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. 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 o tra i proventi ed oneri straordinari.

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.

A seguito del recepimento della Direttiva 2013/34/UE, attuata con il D. Lgs. 139/ 2015, sono state apportate modificazioni ai criteri di valutazione, agli schemi di bilancio ed ai documenti di cui lo stesso bilancio è costituito. Tali modificazioni hanno interessato alcuni elementi del presente bilancio d'esercizio e precisamente, per ciò che concerne gli schemi di bilancio: l'eliminazione dell'area straordinaria del Conto Economico, secondo la nuova formulazione dell'art. 2425 Codice Civile, vale a dire l'intera macroclasse E) voci 20 e 21; pertanto, i proventi e gli oneri straordinari sono indicati in bilancio all'interno delle voci A5 "Altri ricavi e proventi" nella macroclasse A "Valore della Produzione" e B14 "Oneri diversi di gestione" compresi nella macroclasse B "Costi della Produzione".

Inoltre, sono stati opportunamente adattati i dati dell'esercizio precedente e le voci sopra precisate, per renderli coerenti con quelli del corrente esercizio.

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, nella prospettiva della continuazione dell'attività, 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 riportati, 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 31.12.2016, e, ove necessario, dai principi contabili internazionali.

La società non si è avvalsa della facoltà di valutare i titoli, i crediti ed i debiti secondo il principio del costo ammortizzato di cui all'art. 2426 c. 1 n. 1 e 8 C. C..

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, 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 realizzo, determinato per differenza tra il valore dei crediti ed un apposito Fondo di svalutazione, portato in diretta diminuzione della voce attiva.

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

Sono esposti in bilancio al valore nominale.

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 stanziati 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

1. - Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da beni immateriali e da costi ad utilizzazione pluriennale. Per effetto di quanto evidenziato nel paragrafo relativo alla continuità aziendale, cui si rimanda, a motivo della significativa incertezza sulla capacità della società di operare come entità in funzionamento, non si è proceduto ad ulteriore capitalizzazione delle immobilizzazioni immateriali.

La movimentazione è riepilogata nei prospetti che seguono:

Prospetto variazioni immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Valore lordo	10.386	-1.233	9.153
Totale immobilizzazioni immateriali	10.386	-1.233	9.153

2. - Immobilizzazioni materiali

Si riportano, nel prospetto che segue, le aliquote ordinariamente applicate nella procedura di ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Cespiti ammortizzabili	Aliquote
Fabbricati strumentali all'attività fieristica	1,7
Altri fabbricati	1,5
Fabbricati civili	0
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 01.01.2016	Incrementi (Decrementi)	Contributi	Fondo di ammortam. 31/12/2016	Valore di bilancio al 31/12/2016
Centro Mostre - scalone	5.057.944			2.077.885	2.980.060
Centro Mostre – Nord ovest	974.502			398.119	576.383
Centro Mostre – Retex 2	1.958.826			348.837	1.609.990
Centro Mostre Sud est 8-15	3.016.181	3.400		429.633	2.589.948
Centro Mostre – colonne ghisa	1.430.947	3.770		253.446	1.181.271
Bar ristorante	994.537			238.337	756.200
Sala convegni Bisaglia	1.424.795	6.360		403.741	1.027.414
Torre Uffici	1.350.086			50.628	1.299.458
Università	734.362				
Centrale termica	240.142			9.005	231.137
Biglietteria	50.932			8.989	41.943
Nuovo Capannone	2.995.566			432.731	2.562.835
Area attrezzata scoperta	182.926				182.926
Impianti e servizi comuni	170.942	15.772		112.750	73.964
Strade e parcheggi in P.P.	508.063				508.063
Area ex uccellatori	669.051				669.051
Terreni pertinenziali	7.434.637	-904.315			6.530.322
Terreni a destinazione agraria	736.201				736.201
TOTALE	32.575.908	-875.013	2.645.266	4.764.101	23.557.166

Come evidenziato nella tabella sopra esposta, per alcuni cespiti, più precisamente "Università" (peraltro ceduta nel corso dell'esercizio), "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. Nel corso dell'esercizio 2016 l'immobile "Università" è stato ceduto per atto notaio Paolo Chiaruttini di Venezia.

Descrizione	Costo al 31.12.2016	Valore attribuito all'area	Costo fabbricati al 31/12/2016	Ammortamento 2016	Fondo ammortamento
Centro Mostre - scalone	6.743.626	1.685.681	5.057.944	85.985	1.991.900
Centro Mostre – Nord ovest	1.295.803	321.301	974.502	16.567	381.553
Centro Mostre – Retex 2	2.602.776	643.950	1.958.826	33.300	315.536
Centro Mostre Sud est 8-15	4.023.329	1.003.748	3.019.581	45.268	384.365
Centro Mostre – colonne ghisa	1.901.478	466.761	1.434.717	24.358	229.088
Bar ristorante	1.325.482	330.946	994.537	14.918	223.419
Sala convegni Bisaglia	1.902.337	471.182	1.431.155	21.420	382.321
Torre Uffici	1.687.607	337.521	1.350.086	20.251	30.377
Centrale termica	300.178	60.036	240.142	3.602	5.403
Biglietteria	70.265	19.333	50.932	866	8.124
Nuovo Capannone	4.157.575	1.162.008	2.995.566	50.925	381.806
Area attrezzata scoperta	1.078.437				
Impianti e servizi comuni	214.569	27.855	186.714	13.412	99.337
Strade e parcheggi in P.P.	1.722.411				
Area ex uccellatori	669.051				
Terreni pertinenziali	6.530.322				639.362
Terreni a destinazione agraria	736.201				
TOTALE	36.961.447	-6.132.765	19.694.703	330.871	5.072.591

Rivalutazioni contenute nelle immobilizzazioni in bilancio

Per effetto della cessione avvenuta nel corso del passato esercizio dell'immobile sede dell'università, che era stato in passato oggetto di rivalutazione monetaria con valenza civilistica, non vi sono nel presente bilancio immobilizzazioni rivalutate.

Prospetto variazioni immobilizzazioni materiali

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

Immobilizzazioni materiali	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Valore lordo	30.300.745	-1.606.124	28.694.621
Ammortamenti	-5.072.843	-55.359	-5.128.202
Totale immobilizzazioni materiali	25.227.902	-1.661.483	23.566.419

3. - Crediti

I crediti verso clienti sono iscritti per l'importo nominale di Euro 277.935 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.

A decorrere dal bilancio 2012, e dunque 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, svalutando per intero con metodo indiretto, vale a dire con accantonamento ad apposito fondo, i crediti verso clienti scaduti da oltre 6 mesi.

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.

Nel corso dell'esercizio si è proceduto per l'importo di Euro 257.530 allo stralcio parziale di un credito vantato in chirografo nei confronti di un conduttore ammesso alla procedura di concordato preventivo, adeguandolo alla proposta contenuta nel piano concordatario, con utilizzo per pari importo del Fondo svalutazione crediti. Detto fondo, che ammonta alla data del 31.12.2016 ad Euro 25.042, viene portato in diretta diminuzione della voce attiva.

4. - Analisi delle variazioni delle altre voci dell'attivo abbreviato

Vengono riportati, nel prospetto che segue, i movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio nelle immobilizzazioni materiali:

	Consistenza iniziale	Variazione nell'esercizio	Consistenza finale	Quota scadente oltre i 5 anni
Rimanenze	464	-464	0	
Crediti iscritti nell'attivo circolante	383.245	7.632	390.877	12.032
Disponibilità liquide	13.583	2.006.455	2.020.038	
Ratei e risconti attivi	2.515	795	3.310	

5. - 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 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.

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		1.049.220
Riserva legale	81.478		81.478

Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	95.274		95.274
Varie altre riserve	1		
Totale altre riserve	95.275		95.274
Utili (perdite) portati a nuovo	-4.604.466		-5.023.433
Utile (perdita) dell'esercizio	-418.967	1.616.955	1.616.955
Totale patrimonio netto	8.635.210	1.616.955	10.252.166

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle poste di patrimonio netto

	Importo
Capitale	12.432.672
Riserve di rivalutazione	1.049.220
Riserva legale	81.478
Riserva straordinaria o facoltativa	95.274
Varie altre riserve	
Totale altre riserve	95.274
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.406.478
Totale	10.252.166

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 impiegabili per aumento di capitale, copertura perdite, distribuzione ai soci.

6. - Fondi per rischi ed oneri

Fondo rischi su contenzioso **349.295**

Consistenza iniziale	277.039
Acquisizioni / incrementi	72.256
Decrementi	0
Consistenza finale	349.295

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 nella sua versione riformulata, 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 provveduto a dare seguito a quest'ultima operazione contabile nell'intento di fornire una migliore rappresentazione del bilancio, con l'istituzione di un "Fondo bonifica ambientale".

7. - Trattamento di fine rapporto

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

	Trattamento di fine rapporto
Consistenza iniziale	43.713
Accantonamento nell'esercizio	5.545
Utilizzo nell'esercizio	364
Consistenza finale	48.894

8. - 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, garantito da iscrizione ipotecaria su immobili sociali per l'importo di Euro 1.400.000, iscritto per Euro 659.587;
- apertura di credito in conto corrente, di originari Euro 2.000.000 rilasciata da Unicredit Banca S.p.A, con scadenza 20.06.2017, 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 1.745.294;
- mutuo Banca Annia, di Euro 400.024 con scadenza 23.04.2017 garantito da ipoteca su terreno di proprietà sociale per l'importo di Euro 600.000,00, iscritto per 468.162;

9. - 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 viene posto un vincolo all'utilizzo dei relativi cespiti per un periodo determinato.

Detti risconti sono iscritti in bilancio per l'importo di Euro 10.498.854 e, nel corso 2016, hanno subito un

decremento di Euro 228.209 per la quota di competenza dell'esercizio portata a conto economico.

- Ratei passivi 21.625
- Risconti passivi 0
- Risconti passivi pluriennali 10.498.854

10. - Analisi delle variazioni delle altre voci del passivo

I debiti iscritti in bilancio, compresi quelli con garanzia reale più sopra indicati al n. 8, presentano nell'esercizio la movimentazione di cui al prospetto seguente:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni esercizio	Consistenza finale
Debiti	5.292.717	-1.113.116	4.179.601

11. - 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.

Gli impegni in materia di trattamento di quiescenza e simili, nella forma di Fondo pensione, ammontano ad Euro 172.

Le garanzie ipotecarie concesse su beni sociali non risultanti dallo stato patrimoniale sono distintamente indicate nel paragrafo 8, "Ammontare dei debiti con durata superiore a cinque anni e debiti con garanzia reale".

I vincoli relativi all'utilizzo degli immobili tuttora in essere per effetto dei contributi pubblici ricevuti sono i seguenti: Nuovo capannone espositivo con scadenza 13.07.2017, Edifici 8 e 15 con scadenza 02.10.2017, Opere di urbanizzazione ricadenti nel completamento dell'UMI 2 con scadenza 02.02.2018, Opere di urbanizzazione ricadenti nell'UMI 4/a con scadenza 05.02.2018,

D - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

12. - 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 2016, iscritta tra i componenti positivi di reddito.

Descrizione	Contributi complessivamente ricevuti al 31.12.2015	Contributi imputati a diminuzione del costo storico	Contributi imputati a risconti passivi pluriennali	Aliq.	Quota di competenza 2015
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

Un elemento di rilievo nel valore della produzione è costituito dalla cessione intervenuta nel corso dell'esercizio dell'immobile strumentale sede dell'università, per un corrispettivo di Euro 3.432.000.

13. - Imposte

Sono state conteggiate imposte differite sulle differenze temporanee tassabili negli esercizi successivi, costituite da plusvalenze patrimoniali maturate sulla cessione dell'immobile sede dell'università per l'importo di Euro 3.041.414, come di seguito esposto:

Anni	Diff. temp.imponibili	Imposte differite	F. imposte differite
2016	2.433.131,20	583.951,49	583.951,49
2017	608.282,80	145.987,87	437.963,62
2018	608.282,80	145.987,87	291.975,75
2019	608.282,80	145.987,87	145.987,88
2020	608.282,80	145.987,87	0

Le perdite fiscali riportabili sono riepilogate nel prospetto che segue, in cui nella prima riga sono evidenziate le perdite utilizzabili come da dichiarazioni dei redditi dei vari anni d'imposta e nella seconda l'utilizzo di dette perdite. Le perdite fiscali residue, determinate per differenza tra i valori della prima e della seconda riga, ammontano ad Euro 2.566.937.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
873.109	704.730	433.046	328.948	204.087	67.317			58.796	
						- 2.977	- 36.681		63438

Considerata la presenza di perdite fiscali riportabili come sopra evidenziato, di un piano di dismissioni immobiliari ipotizzato dalla società e sottoposto agli istituti di credito da cui emergono future vendite e plusvalori, considerato altresì che vi sono interessi passivi riportabili ex art. 96 TUIR, si è ritenuto di iscrivere imposte anticipate in misura pari alle differite per l'importo di Euro 583.951.

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

14. - Informativa sulla continuità aziendale

Nell'esercizio in corso la società ha portato a compimento un'operazione avviata da tempo, di cui è stata data informazione nei bilanci precedenti, ed ha alienato un importante cespite immobiliare. Pertanto, ha potuto utilizzare il corrispettivo ricavato della vendita per rimborsare l'indebitamento scaduto e dunque "storico" nei confronti dei fornitori.

Allo stesso modo, e come di seguito ampiamente evidenziato, è stato anche perfezionato un accordo con i creditori residui, vale a dire gli istituti di credito, rimborsando parte dell'indebitamento ed accordandosi per un rientro graduale nei successivi tre anni.

Quanto sopra esposto, rimuove ogni ostacolo e permette di redigere il presente bilancio nella prospettiva della continuazione dell'attività.

15. - 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.

Rischio 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.

16. - Numero medio di dipendenti

La società ha utilizzato mediamente, nel corso dell'esercizio, un numero di lavoratori subordinati a tempo indeterminato pari a tre. A questi, si aggiunge un lavoratore con contratto a scadenza semestrale.

17. - 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 28.080.

18. - Natura ed obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Dopo la chiusura dell'esercizio, l'organo amministrativo ha concluso un accordo con gli istituti di credito volto al rientro dalle esposizioni bancarie, con un contestuale primo versamento tratto dal ricavato dalla vendita dell'immobile sede dell'università, ed impegnandosi per il residuo, pari ad Euro 3.648.828 ad un programma di rientro graduale previsto nell'arco di un triennio.

La società ha ipotizzato al riguardo un piano di dismissioni che prevede la cessione di due o più immobili, per uno dei quali è già stata formalizzato l'interesse all'acquisto da parte di un ente che ne costituisce l'attuale conduttore. Gli impegni originati da tali accordi sono già evidenziati in bilancio.

19. - Risultato economico dell'esercizio

L'esercizio chiude con un risultato economico positivo di Euro 1.616.955 dovuto essenzialmente alla plusvalenza maturata sulla vendita dell'immobile costituente sede dell'università. Si propone che l'utile che emerge dal conto economico sia destinato a parziale copertura delle perdite pregresse.

L'amministratore unico
Dr. Giuseppe Toffoli