

**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 31.12.2017**

		31/12/2017	31/12/2016
<b>Stato patrimoniale</b>			
<b>Attivo</b>			
A)	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B)	<b>Immobilizzazioni</b>		
	<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	16.863	9.153
	<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	23.242.841	23.566.419
	<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>23.259.704</b>	<b>23.575.572</b>
C)	<b>Attivo circolante</b>		
	<i>I - Rimanenze</i>	<b>309</b>	<b>0</b>
	<i>II - Crediti</i>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	261.300	378.845
	esigibili oltre l'esercizio successivo	7.459	12.032
	imposte anticipate	17.086	0
	<b>Totale crediti</b>	<b>285.845</b>	<b>390.877</b>
	<i>IV - Disponibilità liquide</i>	411.797	2.020.038
	<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>697.951</b>	<b>2.410.915</b>
D)	<b>Ratei e risconti</b>	<b>29.587</b>	<b>3.310</b>
	<b>Totale attivo</b>	<b>23.987.242</b>	<b>25.989.797</b>
<b>Passivo</b>			
A)	<b>Patrimonio netto</b>		
	<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>	162.326	81.478
	<i>VI - Altre riserve</i>	0	95.274
	<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-3.392.052	-5.023.433
	<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	<b>-384.773</b>	<b>1.616.955</b>
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>9.867.393</b>	<b>10.252.166</b>
B)	<b>Fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.002.096</b>	<b>988.657</b>
C)	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>54.630</b>	<b>48.894</b>
D)	<b>Debiti</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.820.346	1.299.005
	esigibili oltre l'esercizio successivo	942.600	2.880.596
	<b>Totale debiti</b>	<b>2.762.946</b>	<b>4.179.601</b>
E)	<b>Ratei e risconti</b>	<b>10.300.177</b>	<b>10.520.479</b>
	<b>Totale passivo</b>	<b>23.987.242</b>	<b>25.989.797</b>
		<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Conto economico</b>			
A)	<b>Valore della produzione</b>		
	1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	382.462	538.564
	5) <b>altri ricavi e proventi</b>		
	contributi in conto esercizio	228.209	228.209

	altri	201.421	2.449.194
	Totale altri ricavi e proventi	<b>429.630</b>	<b>2.677.403</b>
	Totale valore della produzione	<b>812.092</b>	<b>3.215.967</b>
<b>B)</b>	<b>Costi della produzione</b>		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.063	3.748
7)	per servizi	541.116	664.182
8)	per godimento di beni di terzi	4.714	4.913
9)	<b>per il personale</b>		
	a) salari e stipendi	97.821	104.862
	b) oneri sociali	28.475	30.803
c), d), e)	trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	8.560	11.629
	c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	7.401	7.591
	e) <i>altri costi</i>	1.159	4.038
	Totale costi per il personale	<b>134.856</b>	<b>147.294</b>
10)	<b>ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	337.716	335.637
	a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	3.470	1.233
	b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	334.246	334.404
d)	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	935	1.389
	Totale ammortamenti e svalutazioni	<b>338.651</b>	<b>337.026</b>
11)	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-309	464
12)	accantonamenti per rischi	72.711	72.256
14)	oneri diversi di gestione	72.100	68.355
	Totale costi della produzione	<b>1.166.902</b>	<b>1.298.238</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>-354.810</b>	<b>1.917.729</b>
<b>C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari</b>		
16)	<b>altri proventi finanziari</b>		
d)	proventi diversi dai precedenti		
	da imprese collegate	76	0
	altri	2.381	15.507
	Totale proventi diversi dai precedenti	<b>2.457</b>	<b>15.507</b>
	Totale altri proventi finanziari	<b>2.457</b>	<b>15.507</b>
17)	<b>interessi e altri oneri finanziari</b>		
	altri	32.420	236.321
	Totale interessi e altri oneri finanziari	<b>32.420</b>	<b>236.321</b>
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	<b>-29.963</b>	<b>-220.814</b>
<b>D)</b>	<b>Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
	<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>-384.773</b>	<b>1.696.915</b>
20)	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
	imposte correnti	17.086	79.960
	imposte differite e anticipate	-17.086	0
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	<b>0</b>	<b>79.960</b>
21)	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>-384.773</b>	<b>1.616.955</b>

**NOTA INTEGRATIVA**  
**AL BILANCIO CHIUSO IL 31.12.2017**

**A - STRUTTURA DEL BILANCIO**

Il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2017 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, 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 31.12.2017, 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 realizzo, 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:

	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>Totale immobilizzazioni</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	9.153	28.694.621	28.703.774
<b>Rivalutazioni</b>			
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>		5.128.203	5.128.203
<b>Svalutazioni</b>			
<b>Valore di bilancio</b>	9.153	23.566.418	23.575.571
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			

Incrementi per acquisizioni	11.180	10.669	21.849
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>			
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>			
<b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	3.470	334.246	337.716
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>			
<b>Altre variazioni</b>			
<b>Totale variazioni</b>	7.710	-323.577	-315.867
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	20.333	28.705.290	28.725.623
<b>Rivalutazioni</b>			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.470	5.462.449	5.465.919
<b>Svalutazioni</b>			
<b>Valore di bilancio</b>	16.863	23.242.841	23.259.704

### 1. - Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da costi ad utilizzazione pluriennale. La relativa movimentazione è riepilogata nei prospetti che seguono:

#### Prospetto variazioni immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Altre immobilizzazioni immateriali	9.153	7.710	16.863
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	9.153	7.710	16.863

### 2. - Immobilizzazioni materiali

#### 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 nell'esercizio	Consistenza finale
Terreni e fabbricati	23.554.786	(329.910)	23.224.876
Impianti e macchinari	2.380	3.728	6.108
Attrezzature industriali e commerciali	3.675	3.480	7.155
Altri beni	5.578	(876)	4.702
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	23.566.418	(323.578)	23.242.841

Si riportano, nel prospetto che segue, 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 01.01.2017	Incrementi (Decrementi)	Contributi	Fondo di ammortam.	Valore di bilancio al 31/12/2017
Centro Mostre - scalone	5.057.944			2.163.870	2.894.075
Centro Mostre – Nord ovest	974.502			414.686	559.817
Centro Mostre – Retex 2	1.958.826			382.137	1.576.690
Centro Mostre Sud est 8-15	3.019.581			474.927	2.544.654
Centro Mostre – colonne ghisa	1.434.717			277.836	1.156.881
Bar ristorante	994.537			253.255	741.282
Sala convegni Bisaglia	1.431.155			425.208	1.005.947
Torre Uffici	1.350.086			70.880	1.279.206
Centrale termica	240.142			12.607	227.535
Biglietteria	50.932			9.855	41.077
Nuovo Capannone	2.995.566			483.656	2.511.911
Area attrezzata scoperta	182.926				182.926
Impianti e servizi comuni	186.714	119		126.754	60.079
Strade e parcheggi in P.P.	508.063				508.063
Area ex uccellatori	669.051	1.658			670.709
Terreni pertinenziali	7.434.637	-904.315			6.530.322
Terreni a destinazione agraria	736.201				736.201
<b>TOTALE</b>	<b>29.225.582</b>	<b>-902.538</b>	<b>0</b>	<b>5.095.669</b>	<b>23.227.374</b>

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 31.12.2017	Valore attribuito all'area	Costo fabbricati al 31/12/2017	Ammortamento 2017
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	1.687.607	337.521	1.350.086	20.251
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	14.004
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			
<b>TOTALE</b>	<b>36.961.447</b>	<b>-6.132.765</b>	<b>19.694.703</b>	<b>331.568</b>

## Attivo circolante

### 3. – Rimanenze

Magazzino	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Materiale di consumo	0	309	309

Le rimanenze sono costituite da cancelleria e valori bollati.

### 4. - Crediti

I crediti verso clienti sono iscritti per l'importo nominale di Euro 201.682 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.

Il fondo svalutazione crediti, che ammonta alla data del 31.12.2017 ad Euro 15.607, viene portato in diretta



diminuzione della voce attiva.

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazione nell'esercizio	Consistenza finale	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti v/Clienti iscritti nel circolante	252.893	(66.817)	186.076	186.076
Crediti tributari	9.331	23.270	32.601	32.601
Depositi cauzionali attivi	12.032	(4.573)	7.459	
Altri crediti	351	14.130	14.481	14.481
Iva c/ erario	116.271	(88.129)	28.142	28.142
<b>Totale</b>	<b>390.878</b>	<b>(122.119)</b>	<b>268.759</b>	<b>261.300</b>

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

	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Fondo svalutazione crediti	25.042	(9.435)	15.607

## 5. - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono riepilogate nel prospetto seguente:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Depositi bancari e postali	2.019.313	(1.609.154)	410.159
Denaro e valori in cassa	724	914	1.638
<b>Totale</b>	<b>2.020.037</b>	<b>(1.608.240)</b>	<b>411.797</b>

## 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	2.502	1.619	4.121
Risconti attivi pluriennali	808	24.658	25.466
<b>Totale</b>	<b>3.310</b>	<b>26.277</b>	<b>29.587</b>

## 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 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		di cui per riserve in sospensione d'imposta	di cui per riserve di utili in regime di trasparenza
		riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili		
Capitale sociale	12.432.672	12.432.672			
Riserve di rivalutazione	1.049.220			1.049.220	
Riserva legale	162.326		162.326		
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.392.052		-3.392.052		

### 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		162.326
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	95.274		0
Varie altre riserve			
Totale altre riserve	95.274		0
Utili (perdite) portati a nuovo	-5.023.433		-3.392.052
Utile (perdita) dell'esercizio	1.616.955	-384.773	-384.773
Totale patrimonio netto	10.252.166	-384.773	9.867.393

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.

### 8. - Fondi per rischi ed oneri

Fondo rischi su contenzioso 355.644

Consistenza iniziale	349.295
Acquisizioni / incrementi	6.349
Decrementi	
Consistenza finale	355.644

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 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".

Fondo ristrutturazione aziendale e personale 7.090

Consistenza iniziale	0
Acquisizioni / incrementi	7.090
Decrementi	0
Consistenza finale	7.090

Il Fondo accoglie gli oneri per il ripristino del cupolino di un edificio, il cui rimborso assicurativo è stato contabilizzato nell'esercizio.

## 9. - Trattamento di fine rapporto

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

	Trattamento di fine rapporto
--	------------------------------

Consistenza iniziale	48.894
Accantonamento nell'esercizio	5.736
Utilizzo nell'esercizio	
Consistenza finale	54.630

#### 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 586.152;
- 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 932.150;
- 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 298.678;

La scadenza dei debiti è così convenuta:

	Valore di inizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti v/banche	3.633.090	2.203.269	1.268.228	935.041
Debiti v/fornitori	194.603	253.810	253.810	
Debiti tributari	303.377	217.844	217.844	
Debiti v/istituti di previdenza	5.911	5.089	5.089	
Altri debiti	42.619	82.934	75.374	7.559
<b>Totale debiti</b>	<b>4.179.600</b>	<b>2.762.946</b>	<b>1.820.346</b>	<b>942.600</b>

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

Detti risconti sono iscritti in bilancio per l'importo di Euro 10.270.645 e, nel corso 2017, 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	21.625	7.907	29.532

Risconti passivi pluriennali	10.498.854	(228.209)	10.270.645
Totale	10.520.479	(220.302)	10.300.177

## 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	4.179.601	(1.416.655)	2.762.946

## 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 fideiussioni ricevute.

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: 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

### 14. - Valore della produzione

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio 2017	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni	538.564	382.462	(156.102)
Contributi in c/esercizio	228.209	228.209	0
Altri ricavi e proventi	2.449.193	201.421	(2.247.772)
Totale	3.215.966	812.092	2.403.874

#### 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	Contributi imputati a diminuzione del costo storico	Contributi imputati a risconti passivi pluriennali	Aliq.	Quota di competenza 2017
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			-
<b>Totale</b>	<b>18.776.682,58</b>	<b>4.755.124,89</b>	<b>14.021.557,69</b>		<b>228.209,13</b>

### 15. - Costi della produzione

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio 2017	Variazioni
Acquisti materie prime, sussid. Merci ecc.	3.748	3.063	(685)
Servizi	664.182	541.116	(123.067)
Godimento di beni di terzi	4.913	4.714	(199)
Salari e stipendi	104.862	97.821	(7.041)
Oneri sociali	30.803	28.475	(2.328)
Trattamento di fine rapporto	7.591	7.401	(189)
Altri costi	4.038	1.159	(2.879)
Ammortamento immobilizz. immateriali	1.233,	3.470	2.237
Ammortamento immobilizzazioni materiali	334.404	334.246	(158)
Svalutazione crediti	1.389	935	(454)

Variazione delle rimanenze di m.p., sussidiarie	464	-309	(773)
Accantonamento rischi	72.256	72.711	455
Oneri diversi di gestione	68.355	72.100	3.745
Totale	1.298.238	1.166.903	(131.335)

#### 16. – Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio 2017	Variazioni
Interessi passivi v/banche	132.692	28.995	(103.697)
Interessi passivi su mutui	22.331	0	(22.331)
Interessi passivi su altri debiti	81.297	3.424	(77.873)
Totale	236.320	32.419	(203.901)

#### 17. - Imposte

Nel bilancio del passato esercizio sono state conteggiate imposte differite sulle differenze temporanee tassabili negli esercizi successivi, costituite dalla plusvalenza patrimoniale maturata sulla cessione dell'immobile sede dell'università per l'importo di Euro 3.041.414, e sono state iscritte imposte anticipate in eguale misura.

Per effetto della tassazione in cinque esercizi di detta plusvalenza, e quindi della sua quota di pertinenza del 2017, il bilancio del presente esercizio presenta un reddito fiscale di Euro 355.951, che viene abbattuto con l'utilizzo delle perdite pregresse in misura pari all'80% del reddito e rimane pertanto un imponibile di Euro 71.190 su cui viene corrisposta un'Ires di Euro 17.086.

L'Ires 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 2.883.504.

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	

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. - Informativa sulla continuità aziendale**

A seguito della vendita dell'immobile adibito a sede universitaria la società ha provveduto a rimborsare l'indebitamento scaduto e dunque “storico” nei confronti dei fornitori e nel corso dell'esercizio 2017 ha 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.

L'accordo con detti istituti di credito prevedeva un rimborso parziale entro il 31.12.2017 che non è stato possibile effettuare perché a tutt'oggi non è ancora disponibile la stima commissionata all'Agenzia del Territorio dell'immobile di proprietà sociale che si intende trasferire. L'ente pubblico interessato all'acquisto ne ha la necessità per dare seguito all'operazione di acquisto e l'ha commissionata, unitamente a questa società, nel mese di luglio 2017.

Per effetto di quanto sopra esposto è stato chiesto ed ottenuto un aggiornamento dell'accordo intervenuto con gli istituti di credito ed il rimborso parziale previsto al 31.12.2017 è stato posticipato al 30.09.2018.

Pertanto il presente bilancio, come il precedente, viene redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività.

### **19. - 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 fattori 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.

#### **20. - 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.

#### **21. - Numero medio di dipendenti**

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

#### **22. - 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.

#### **23. - Risultato economico dell'esercizio**

Si propone che la perdita che risulta dal conto economico sia rinviata, per la copertura, ai futuri esercizi.

L'amministratore unico

Dr. Giuseppe Toffoli