

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 31.12.2018

		31/12/2018	31/12/2017
Stato patrimoniale			
Attivo			
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B)	Immobilizzazioni		
	<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	16.083	16.863
	<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	22.916.190	23.242.841
	Totale immobilizzazioni (B)	22.932.273	23.259.704
C)	Attivo circolante		
	<i>I - Rimanenze</i>	336	309
	<i>II - Crediti</i>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	283.636	261.300
	esigibili oltre l'esercizio successivo	7.459	7.459
	imposte anticipate	33.528	17.086
	Totale crediti	324.623	285.845
	<i>IV - Disponibilità liquide</i>	164.520	411.797
	Totale attivo circolante (C)	489.479	697.951
D)	Ratei e risconti	22.522	29.587
	Totale attivo	23.444.274	23.987.242
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>	162.326	162.326
	<i>VI - Altre riserve</i>	-1	0
	<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-3.776.825	-3.392.052
	<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	-388.090	-384.773
	Totale patrimonio netto	9.479.302	9.867.393
B)	Fondi per rischi e oneri	996.934	1.002.096
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	57.533	54.630
D)	Debiti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.831.315	872.711
	esigibili oltre l'esercizio successivo	7.580	1.890.235
	Totale debiti	2.838.895	2.762.946

E)	Ratei e risconti	10.071.610	10.300.177
	Totale passivo	23.444.274	23.987.242
		31/12/2018	31/12/2017
Conto economico			
A)	Valore della produzione		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	386.037	382.462
5)	altri ricavi e proventi		
	contributi in conto esercizio	229.709	228.209
	altri	184.578	201.421
	Totale altri ricavi e proventi	414.287	429.630
	Totale valore della produzione	800.324	812.092
B)	Costi della produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.571	3.063
7)	per servizi	503.312	541.116
8)	per godimento di beni di terzi	47.403	4.714
9)	per il personale		
	a) salari e stipendi	103.659	97.821
	b) oneri sociali	31.739	28.475
c), d), e)	trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	8.797	8.560
	<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	7.575	7.401
	<i>e) altri costi</i>	1.222	1.159
	Totale costi per il personale	144.195	134.856
10)	ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	337.438	337.716
	<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	2.600	3.470
	<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	334.838	334.246
d)	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.194	935
	Totale ammortamenti e svalutazioni	338.632	338.651
11)	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-336	-309
12)	accantonamenti per rischi	73.626	72.711
14)	oneri diversi di gestione	52.838	72.100
	Totale costi della produzione	1.162.241	1.166.902
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-361.917	-354.810
C)	Proventi e oneri finanziari		
16)	altri proventi finanziari		
	d) proventi diversi dai precedenti da imprese collegate	0	76

	altri	5	2.381
	Totale proventi diversi dai precedenti	5	2.457
	Totale altri proventi finanziari	5	2.457
17)	interessi e altri oneri finanziari		
	altri	26.178	32.420
	Totale interessi e altri oneri finanziari	26.178	32.420
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-26.173	-29.963
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
	Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-388.090	-384.773
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	16.442	17.086
	imposte differite e anticipate	-16.442	-17.086
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	-388.090	-384.773

NOTA INTEGRATIVA
AL BILANCIO CHIUSO IL 31.12.2018

A - STRUTTURA DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2018 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 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**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	16.863	28.705.289	28.722.152
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		5.462.448	5.462.448
Svalutazioni			
Valore di bilancio	16.863	23.242.841	23.259.704
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.820	8.186	10.006
Riclassifiche (del valore di bilancio)			

Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	2.600	334.837	337.437
Svalutazioni effettuate nell'esercizio			
Altre variazioni			
Totale variazioni	-780	-326.651	-327.431
Valore di fine esercizio			
Costo	18.683	28.713.475	28.732.158
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.600	5.797.285	5.799.885
Svalutazioni			
Valore di bilancio	16.083	22.916.190	22.932.273

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	16.863	-780	16.083
Totale immobilizzazioni immateriali	16.863	-780	16.083

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	23.224.876	(327.472)	22.897.404
Impianti e macchinari	6.108	957	7.065
Attrezzature industriali e commerciali	7.155	339	7.494
Altri beni	4.702	(475)	4.227
Totale immobilizzazioni materiali	23.242.841	(326.651)	22.916.190

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 01.01.2018	Incrementi (Decrementi)	Contributi	Fondo di ammortam.	Valore di bilancio al 31/12/2018
Centro Mostre - scalone	5.057.944			2.249.855	2.808.089
Centro Mostre – Nord ovest	974.502			431.252	543.250
Centro Mostre – Retex 2	1.958.826			415.437	1.543.389
Centro Mostre Sud est 8-15	3.019.581			520.221	2.499.360
Centro Mostre – colonne ghisa	1.434.717			302.226	1.132.491
Bar ristorante	994.537			268.173	726.364
Sala convegni Bisaglia	1.431.155			446.675	984.480
Torre Uffici	1.350.086	4.128		91.162	1.263.052
Centrale termica	240.142			16.209	223.933
Biglietteria	50.932			10.721	40.211
Nuovo Capannone	2.995.566			534.580	2.460.986
Area attrezzata scoperta	182.926				182.926
Impianti e servizi comuni	186.714			140.757	45.957
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	28.322.925	4.128	0	5.427.268	22.899.785

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 31.12.2018	Valore attribuito all'area	Costo fabbricati al 31/12/2018	Ammortamento 2018
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	20.282
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			
TOTALE	36.961.447	-6.132.765	19.694.703	331.599

Attivo circolante

3. - Rimanenze

Magazzino	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Materiale di consumo	309	27	336

Le rimanenze sono costituite da materiale di consumo.

4. - Crediti

I crediti verso clienti sono iscritti per l'importo nominale di Euro 238.847 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, 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 31.12.2018 ad Euro 16.019, viene portato in diretta diminuzione della voce attiva.

Nel prospetto che segue sono riepilogati crediti iscritti in bilancio:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazione nell'esercizio	Consistenza finale	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti v/Clienti	186.076	36.752	222.828	222.828
Crediti tributari	32.601	(32.601)	0	0
Depositi cauzionali attivi	7.459	-	7.459	
Crediti per imposte anticipate	17.086	16.442	33.528	
Altri crediti	14.480	14.053	28.534	28.534
Iva c/ erario	28.142	4.132	32.274	32.274
Totale	285.844	38.778	324.623	283.636

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

Fondo svalutazione crediti	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
	15.607	412	16.019

5. - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono riepilogate nel prospetto seguente:

Descrizione	Consistenza iniziale	Variazioni	Consistenza finale
Depositi bancari e postali	410.159	(247.153)	163.006
Denaro e valori in cassa	1.638	(124)	1.514
Totale	411.797	(247.277)	164.520

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	4.121	5.607	9.728
Risconti attivi pluriennali	25.466	(12.672)	12.794
Totale	29.587	(7.065)	22.522

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	1.049.220			1.049.220	
Riserva legale	162.326		162.326		
Varie altre riserve	-2		-2		
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		1.049.220
Riserva legale	162.326		162.326
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	0		0
Varie altre riserve			
Totale altre riserve	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.392.052		-3.776.826
Utile (perdita) dell'esercizio	-384.773	-388.090	-388.090
Totale patrimonio netto	9.867.393	-388.090	9.479.302

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 357.572

Consistenza iniziale	355.644
Acquisizioni / incrementi	73.626
Decrementi	(71.698)
Consistenza finale	357.572

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".

9. - Trattamento di fine rapporto

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

	Trattamento di fine rapporto
Consistenza iniziale	54.630
Accantonamento nell'esercizio	7.116
Utilizzo nell'esercizio	(4.213)
Consistenza finale	57.533

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 995.037;
- 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 300.174.

11. - Ratei e risconti passivi

I risconti passivi pluriennali sono costituiti dalla quota residua 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 10.042.436 e, nel corso 2018, 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	29.532	(358)	29.174
Risconti passivi pluriennali	10.270.645	(228.209)	10.042.436
Totale	10.300.177	(228.567)	10.071.610

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	2.762.946	75.949	2.838.895

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 8, "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 2018	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni	382.462	386.037	3.575
Contributi in c/esercizio e c/capitale	228.209	229.709	1.500
Altri ricavi e proventi	201.421	184.578	(16.843)
Totale	812.092	800.324	(11.768)

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 2018
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 2018	Variazioni
Acquisti materie prime, sussid. Merci ecc.	3.063	2.571	(492)
Servizi	541.116	503.312	(37.804)
Godimento di beni di terzi	4.714	47.403	42.689
Salari e stipendi	97.821	103.659	5.838
Oneri sociali	28.475	31.739	3.264
Trattamento di fine rapporto	7.401	7.575	174
Altri costi	1.159	1.222	63
Ammortamento immobilizz. immateriali	3.470	2.600	(870)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	334.246	334.838	592
Svalutazione crediti	935	1.194	259
Variazione delle rimanenze m. p.,e suss.	-309	-336	(27)
Accantonamento rischi	72.711	73.626	915

Oneri diversi di gestione	72.100	52.838	(19.262)
Totale	1.166.903	1.162.240	(4.663)

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 2018	Variazioni
Interessi passivi v/banche	28.995	23.603	(5.392)
Interessi passivi su altri debiti	3.424	2.575	(849)
Totale	32.419	26.178	(6.241)

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 2018, 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 16.442.

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 2.598.742.

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
TOTALI	2.986.600	-387.858

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 tre istituti di credito, provvedendo a rimborsare parte dell'indebitamento ed accordandosi per un rientro graduale del residuo debito 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 la stima dell'immobile che si intende trasferire, commissionata all'Agenzia del Territorio unitamente all'ente pubblico interessato all'acquisto, è pervenuta con grave ritardo, e sono emersi altri elementi riguardanti lo stesso immobile, indipendenti dalla nostra società, che hanno impedito fino ad ora il suo trasferimento ma che sono in via di risoluzione.

Per effetto di quanto sopra esposto è stato precisato agli istituti di credito con i quali è in essere l'accordo per il rientro dall'indebitamento che la vendita del predetto immobile ritarderà rispetto a quanto convenuto ma è da ritenere possa concludersi attorno alla metà del 2019, anche se la tempistica come detto non dipende da questa società.

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. Inoltre, l'estinzione di un contratto di locazione non redditivo per la società intervenuto nel 2018 e l'ipotizzato futuro perfezionamento di un accordo per la locazione di un immobile ad un nuovo importante laboratorio di ricerca rappresentano iniziative capaci di generare valore e di rivitalizzare l'attività della società.

Restano in ogni caso mezzi liquidi limitati in capo alla società, e dunque difficoltà finanziarie, considerato che l'accordo con gli Istituti di credito ha alquanto asciugato le casse sociali e prevede che i mezzi finanziari futuri la società dovrà ricavarli dalle vendite immobiliari.

Tali elementi di incertezza, peraltro, non impediscono alla società di costituire un complesso economico funzionante per un prevedibile futuro, 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 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.

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. - Provvidenze pubbliche

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si riportano di seguito le informazioni in merito alle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e dai soggetti equiparati:

Soggetto Erogante	Oggetto	Importo
CCIAA Venezia-Rovigo	Voucher per adeguamento sito internet	1.500
La tabella non riporta ovviamente i corrispettivi percepiti per cessioni di beni e prestazioni di servizi.		

22. - Numero medio di dipendenti

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

23. - 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.

24. - 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