

# ZIPA

CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

In liquidazione

COPIA

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 3 del 21/02/2017 Prot. N. 260

"BILANCIO CONSUNTIVO 2016 - APPROVAZIONE"





CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

In liquidazione

Ordinanza Commissariale

N. 3 del 21/02/2017

Prot. N. 260

**"BILANCIO CONSUNTIVO 2016 - APPROVAZIONE"**

## IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso:

- visto il Bilancio Consuntivo redatto dagli uffici del Consorzio ZIPA secondo la IV<sup>o</sup> direttiva CEE e secondo i correnti principi contabili in data 21/02/2017;
- che il sistema contabile del Consorzio ZIPA adotta i principi propri della contabilità economica-patrimoniale secondo quanto disposto dal Codice Civile in materia societaria;
- che il bilancio consuntivo 2016 è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1<sup>o</sup> comma del codice civile, pur garantendo la massima trasparenza e comprensibilità anche mediante l'ausilio di adeguata nota informativa ;
- che il bilancio consuntivo 2016 e la relativa nota integrativa sono allegati alla presente ordinanza che ne formano parte integrante;
- accertata l'esatta rispondenza tra le registrazioni contabili ed i fatti di gestione intervenuti nell'arco dell'esercizio 2016;
- preso atto che il Bilancio Consuntivo 2016 nelle sue risultanze finali presenta una perdita d'esercizio di Euro 270.775,00 ;
- ritenuto doversi dare al presente provvedimento immediata eseguibilità stante lo stato di liquidazione dell'Ente;
- visto il regolamento di contabilità approvato dal Consiglio Generale con deliberazione n. 555 del 14/05/2007;
- vista la Legge Regionale n. 48 del 19/11/1996 e lo Statuto consortile;
- vista la delibera della Giunta Regione Marche n.1050 del 22/09/2014 e con successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale Marche n.191/PRES del 01/10/2014 sono stati sciolti tutti gli organi del Consorzio e l'Ente è stato sottoposto a commissariamento;
- vista la delibera della Giunta Regione Marche n. 264 del 30/03/2015 con la quale è stato nominato il Commissario Liquidatore il Dott. Paolo Di Paolo;

## DISPONE

- 1) di dichiarare le premesse del corrente atto parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

## In liquidazione

- 2) di **adoptare ed approvare** il Bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2016, come nell'allegato che forma parte integrante del presente atto, il quale presenta una perdita di esercizio di Euro 270.775,00;
- 3) di **comunicare** alla Regione Marche il presente provvedimento ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 48/96.
- 4) di **dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile stante lo stato di liquidazione dell'Ente.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE  
(Dott. Paolo Di Paolo)

Reg. Imp. 80004170421  
Rea 130687

**CONSORZIO ZIPA in liquidazione**

(D.G.R. n. 264 del 30.03.2015)

Sede in VIALE DELL'INDUSTRIA 5 - 60035 JESI (AN)  
Capitale sociale Euro 3.060.000,00  
Fondo di Dotazione Euro 5.771.026,00

**Bilancio al 31/12/2016**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I. Immateriali		
II. Materiali	13.139.902	13.473.529
	13.139.902	13.473.529
III. Finanziarie	61.925	61.925
	61.925	61.925
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>13.201.827</b>	<b>13.535.454</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I. Rimanenze		
II. Crediti		
- entro 12 mesi	94.751	95.302
- oltre 12 mesi	130.099	198.779
	224.850	294.081
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
IV. Disponibilità liquide	264.931	58.645
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>489.781</b>	<b>352.726</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	1.081	2.330
<b>Totale attivo</b>	<b>13.692.689</b>	<b>13.890.510</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	8.771.026	8.771.026
VI. Altre riserve		

Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Altre...		1
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(1.336.946)	(1.061.952)
IX. Utile d'esercizio		
IX. Perdita d'esercizio	(270.775)	(274.993)
Acconti su dividendi	( )	( )
Rettifiche di liquidazione	(3.292.227)	(3.292.227)
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>3.871.079</b>	<b>4.141.854</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>212.963</b>	<b>141.505</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>2.829</b>	<b>50.253</b>
<b>D) Debiti</b>		
- entro 12 mesi	4.134.253	4.079.123
- oltre 12 mesi	5.471.565	5.477.775
	<b>9.605.818</b>	<b>9.556.898</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>13.692.689</b>	<b>13.890.510</b>
<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	167.141	201.721
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:		
- vari	19.649	169.246
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	<b>19.649</b>	<b>169.246</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>186.790</b>	<b>370.967</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.245	4.301
7) Per servizi	153.021	130.417
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	34.027	158.407
b) Oneri sociali	9.676	53.227
c) Trattamento di fine rapporto	2.402	17.655
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	25.513	2.650

	71.618	231.939
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		888
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		35.556
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
		36.444
<b>11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>		
<b>12) Accantonamento per rischi</b>	65.790	24.357
<b>13) Altri accantonamenti</b>		
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	66.859	22.406
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>359.533</b>	<b>449.864</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(172.743)</b>	<b>(78.897)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>15) Proventi da partecipazioni:</b>		
<b>16) Altri proventi finanziari:</b>		
- altri	44	6
	44	6
	44	6
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari:</b>		
- altri	98.076	196.102
	98.076	196.102
<b>17-bis) utili e perdite su cambi</b>		
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(98.032)</b>	<b>(196.096)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
<b>18) Rivalutazioni:</b>		
<b>19) Svalutazioni:</b>		
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>	<b>(270.775)</b>	<b>(274.993)</b>
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(270.775)</b>	<b>(274.993)</b>

Jesi, 21 febbraio 2017

Il Commissario Liquidatore  
Dott. Paolo Di Paolo

**CONSORZIO ZIPA in liquidazione**  
**( D.G.R. n. 264 del 30/3/2015)**

Sede in VIALE DELL'INDUSTRIA 5 - 60035 JESI (AN)  
Capitale sociale Euro 3.060.000,00  
Fondo di dotazione Euro 5.711.026,00

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2016**

**Premessa**

Va preliminarmente richiamato che l'Ente è stato posto in liquidazione con Delibera della Giunta Regionale n. 264 del 30 Marzo 2015. Con detta delibera si è provveduto alla nomina del Commissario Liquidatore nella persona dello scrivente dott. Paolo Di Paolo, stabilendo la durata dell'incarico e del compenso.

Il Bilancio 2016 riguarda quindi il 2<sup>o</sup> anno di gestione liquidatoria ed evidenzia una perdita di esercizio di Euro 270.775, che sarà meglio analizzata nelle sue componenti in prosieguo di relazione.

**Attività svolte**

Come già richiamato, la delibera G.R. 264/2015 ha disposto la liquidazione del Consorzio e lo scrivente nella sua funzione di Commissario Liquidatore ha da subito iniziato le attività finalizzate alla liquidazione.

Giova richiamare in questa sede che ha provveduto alla nomina degli stimatori del compendio immobiliare e mobiliare, onde procedere alla redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

Lo scrivente ha sottoposto quindi all'Assemblea dei soci del Consorzio, riunita con finalità consultive, il bilancio iniziale di liquidazione redatto alla data del 31/3/2015 sulla base di apposita perizia del compendio immobiliare e mobiliare, effettuata rispettivamente dalla società Studio Progetti Finanziari s.r.l. con sede in Roma e dal geom. Maurizio Paciarotti di Jesi.

Per quanto occorrer possa, il compendio immobiliare è stato valutato in € 13.449.300, tenendo conto dei seguenti parametri:

stato della lottizzazione (approvata, non approvata),  
stato delle opere di urbanizzazione (eseguite, parzialmente eseguite, da eseguire),  
presenza di vincoli esterni (vincoli paesaggistici, idrogeologici, ecc),  
ampiezza della proprietà e sua ubicazione.

Al detto valore, si contrappone l'esposizione debitoria complessiva (sempre alla data della messa in liquidazione), pari ad € 9.400.000 circa, di cui € 4.000.000,00 circa di rango privilegiato ipotecario (trattasi di ipoteche rilasciate dal Consorzio in bonis).

I dati del bilancio iniziale di liquidazione, corroborati dagli elaborati peritali, hanno evidenziato un netto patrimoniale di oltre 4.000.000 di euro che depone a favore del percorso, già delineato dallo

scrivente, per giungere al soddisfacimento delle ragioni di credito dei creditori (sostanzialmente, Banca Popolare di Ancona, dipendenti per il TFR costituito c/o il Consorzio, legali che hanno assistito il Consorzio, Banca Marche, Agenzia del Demanio).

Il percorso già illustrato ai soci ed ai creditori transita necessariamente attraverso i passaggi che, ad ogni buon conto, di seguito vengono nuovamente richiamati per i rilevanti creditori banche ed Agenzia del Demanio:

#### Banche

consolidamento del debito chirografario al 31/3/2015, comprensivo di interessi maturati e di quelli successivi, per il tempo della liquidazione (2+2anni), con rimborso in unica soluzione con il ricavato delle vendite;

moratoria per il tempo della liquidazione (2+2anni), per sorte capitale ed interessi del debito relativo al conto corrente ipotecario, la rideterminazione del tasso di interesse a decorrere dall'1/1/2015, nella misura dell'euribor 3 mesi + 2,5 spread, estinzione del debito comprensivo degli interessi al 31/3/2015 e di quelli successivi, mediante il ricavato netto della vendita dell'area, salvo estinzione anticipata;

moratoria per il tempo della liquidazione (2+2anni) per gli altri mutui, per sorte capitale ed interessi alla data del 31/3/2015, estinzione del debito comprensivo di interessi al 31/3/2015 e di quelli successivi, mediante il ricavato netto della vendita delle aree/unità immobiliari.

#### Agenzia del Demanio

Consolidamento/moratoria della posizione debitoria del Consorzio alla data della liquidazione, per la durata prevista della liquidazione fatta pari a n. 2 anni, prorogabile di ulteriori n. 2 anni, come da decreto di nomina dello scrivente Commissario Liquidatore; il tutto finalizzato al soddisfacimento dei creditori mediante il ricavato derivante dalla cessione dei rilevanti asset aziendali nel rispetto dell'ordine dei privilegi.

#### Soddisfacimento dei creditori

I flussi derivanti dalle vendite degli asset ipotecati saranno destinati al soddisfacimento dei creditori ipotecari (le eventuali eccedenze andranno agli altri creditori privilegiati ed ai creditori chirografari) ed i flussi derivanti dagli asset liberi da ipoteche andranno ancora agli eventuali creditori privilegiati ed ai creditori chirografari, naturalmente con salvaguardia degli equilibri di andamento economico e finanziario della liquidazione.

In buona sintesi, questo Organo di liquidazione, sulla base dei valori di liquidazione, non ha motivi di ritenere, almeno allo stato, che i creditori non troveranno capiente l'odierna massa attiva del Consorzio rispetto alle proprie pretese creditorie.

Quanto all'attività di liquidazione, lo scrivente è stato ed è fortemente impegnato con iniziative/contatti mirati alla vendita delle aree dislocate nelle lottizzazioni ed alla locazione/vendita delle unità immobiliari site nel Centro Direzionale Zipa di Jesi.

**Enti partecipanti al Consorzio**

Al 31.12.2016 gli enti, con le relative quote, sono i seguenti :

Provincia di Ancona	n.	44
Comune di Ancona	n.	28
Comune di Jesi	n.	16
Comune di Corinaldo	n.	4
Comune di Falconara	n.	4
Comune di Ostra	n.	4
Comune di Senigallia	n.	1
Comune di Camerano	n.	1
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>102</b>

Come noto, i Comuni di Falconara ed Ancona hanno deliberato la volontà di recedere dal Consorzio.

**Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2016 e nei primi mesi del 2017**

**Attività di liquidazione**

Quanto all'attività di liquidazione, lo scrivente è stato fortemente impegnato con iniziative/contatti mirati alla vendita delle aree site nelle lottizzazioni ZIPA ed alla locazione/vendita delle unità immobiliari site nel Centro Direzionale Zipa di Jesi.

Quanto al preliminare di vendita di una area sita in Jesi, sottoscritto il 17/11/2015, prezzo di cessione € 930.000,00, si richiama che il 17/5/2016 è spirato il termine contrattuale per il versamento della caparra confirmatoria; non essendo intervenuto il relativo versamento, ciò ha comportato l'automatica decadenza dell'efficacia del contratto.

In particolare, con propria ordinanza 1/2016 ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati a formulare manifestazione di interessi con riferimento alla totalità dei lotti e delle aree agricole site nel comune di Ostra località Casine zona ZIPA.

Sono pervenute n. 3 manifestazioni di interesse, di cui 2 sono in "standby" in quanto subordinate al rilascio dell'autorizzazione alla gestione dei rifiuti su detta area da parte delle Autorità competenti; la 3<sup>a</sup> manifestazione avente ad oggetto l'acquisto di porzione del lotto 7 distinto al Catasto terreni del Comune di Ostra al f. 2 mapp. 280 della superficie di mq 5062 , mapp. 364 della superficie di mq. 1139, e mapp. 526 della superficie di mq. 685, per totale di superficie di mq. 6.886 al prezzo di € 40,00 per un importo complessivo di € 275.440,00 oltre IVA ha trovato conclusione con la stipula del relativo rogito notarile in data 2/5/2016.

Allo stato, i proventi della vendita dell'area sono stati utilizzati quanto ad € 50.000,00 circa per il pagamento del TFR al personale licenziato e quanto ad € 25.000,00 circa, oltre accessori di legge, per il pagamento di debiti verso un legale che ha assistito ed assiste il Consorzio in vari contenziosi, per importi di cui al bilancio di liquidazione, nel rispetto del criterio enunciato al paragrafo "soddisfacimento dei creditori".

Va detto in questa sede che il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale delle Marche con delibera n. 68 dell'8/8/2016 (pubblicata nel BUR n. 104 dell'8/9/2016) ha approvato in prima adozione il "Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – Aggiornamento 2016" – art. 5 Norme di Attuazione 8NA) e la Giunta Regionale Marche con propria delibera n. 982 dell'8/8/2016 (pubblicata sul BUR dell'8/9/2016) ha approvato le misure di salvaguardia nelle nuove o diverse aree a rischio idrogeologico perimetrate dal suddetto Aggiornamento 2016.

Le suddette misure interessano le aree di proprietà ZIPA di Ostra, aree completamente urbanizzate ed oggetto del piano di alienazione.

Per quanto precede, lo scrivente si è immediatamente attivato presso i soci e gli altri interlocutori istituzionali per presentare poi all'Autorità di Bacino, **nell'ambito della normativa che disciplina il PAI, proposte di mitigazione delle condizioni di rischio idonee al mantenimento della destinazione produttiva delle suddette aree prevista dagli strumenti urbanistici in vigore alla data delle delibere sopra citate.**

Allo scopo, lo scrivente ha in prima istanza incaricato lo studio geognostico Lenzi Umberto-Lenzi Alessandra di Falconara M.ma di predisporre un parere-progetto idrogeologico sulla possibilità di mitigazione del rischio di allagamento dell'area ZIPA di Casine di Ostra.

Il detto parere-progetto è stato recepito dal Comune di Ostra che con deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 3.11.2016, avente ad oggetto "Approvazione delle osservazioni al piano assetto idrogeologico (P.A.I.) Aggiornamento 2016", ha approvato e proposto alla Regione Marche le osservazioni al PAI, come da documentazione allegata al suddetto atto.

Sono seguiti fattivi contatti con l'Autorità di Bacino, il Comune di Ostra, emergendo la necessità di disporre con urgenza (a ridosso delle festività di fine anno 2016) di una articolata proposta progettuale finalizzata allo studio di mitigazione dell'area Zipa di Ostra con un conseguente significativo impegno finanziario. Lo scrivente ha comunque notiziato in merito gli operatori già insediati nel comparto per doverosa conoscenza/informativa, stante l'urgenza di presentare la proposta progettuale in tempo utile per la seduta del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino.

Successivamente, in data 7/2/2017 si è tenuta la seduta del Comitato tecnico dell'Autorità di Bacino con all'o.d.g. l'istanza di mitigazione presentata dal Comune di Ostra con nota prot. n. 341 del 13/1/2017 e corredata dei necessari atti amministrativi e degli elaborati tecnici ad essa allegati.

Allo stato, si è in grado di anticipare che il Comitato ha concluso, in linea generale per l'accoglimento dell'istanza di mitigazione, nel rispetto di quanto proposto dal Comune e di ulteriori prescrizioni di carattere funzionale.

Lo scrivente ha conseguentemente richiesto al Sindaco di Ostra di indire entro fine febbraio/primi di marzo p.v. una riunione con tutti gli operatori insediati nella lottizzazione per esaminare le prescrizioni del Comitato Tecnico ed assumere le decisioni conseguenti.

#### Contratti di locazione unità immobiliari Centro Direzionale Jesi

I detti contratti, allo stato, forniscono entrate annuali per oltre € 130.000,00 che consentono di fronteggiare in maniera significativa i costi ordinari di gestione della liquidazione stimati in € 200.000,00 annuali.

In punto, lo scrivente si sta adoperando per proporre la cessione delle unità immobiliari site nel Centro Direzionale all'attenzione di operatori finanziari, fondi di Investimento, facendo leva sul reddito che proviene dai contratti di locazione.

Vertenze in corso

A) Consorzio ZIPA vs R.F.I.

La vertenza riguarda l'esproprio subito negli anni '70 in area ZIPA ad Ancona dall'attuale R.F.I. ed è stata oggetto della sentenza della Corte di Cassazione n. 1897/14 che ha rinviato alla Corte di Appello di Ancona. Con atto di citazione in riassunzione avanti la Corte di Appello di Ancona il Consorzio ZIPA, patrocinato dall'avv. Alessandro Lucchetti, conveniva in giudizio la R.F.I. per sentir accogliere dal Collegio le seguenti conclusioni: in via principale, determinare l'indennità di esproprio e quella di occupazione secondo criteri di legge, come precisati dalla sentenza di legittimità che ha determinato il presente giudizio di rinvio; in via istruttoria: ammettere consulenza tecnica d'ufficio per determinare l'indennità di esproprio e quella di occupazione secondo criteri di legge.

Allo stato, è intervenuto il deposito della consulenza tecnica d'ufficio, così come disposta dalla Corte di Appello di Ancona, da parte del nominato CTU, ing. Edoardo Scacchi, all'udienza del 4/10/2016 la causa è stata trattenuta in decisione.

B) Consorzio Zipa vs ANAS

La vertenza riguarda l'esproprio effettuato da parte di ANAS/Comune di Ancona per la realizzazione del c.d. Asse Attrezzato.

Il Giudizio avanti la Corte d'Appello di Ancona a seguito dell'atto di citazione in appello con il quale il Consorzio ha richiesto la riforma della sentenza n. 1452/07 del Tribunale di Ancona si è concluso con la sentenza n. 117/2016 pubblicata il 27/9/2016 con la quale la Corte ha deciso la causa de qua.

La sentenza registra un parziale accoglimento dell'appello incidentale dell'ANAS ed un parziale accoglimento dell'appello principale di ZIPA, la totale compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi, le spese di CTU definitivamente a carico nella misura del 50% ciascuna del Consorzio ZIPA e dell'ANAS.

Il nostro legale, avv. Roberto Galvani, ha fatto pervenire le proprie valutazioni anche con riferimento ad un eventuale ricorso per Cassazione. Allo stato, lo scrivente riterrebbe di non proporre ricorso, avuto riguardo alle motivazioni illustrate dal legale ed al fatto che avremmo costi certi a fronte di un risultato del tutto incerto, aleatorio per definizione in quanto conseguente ad un giudizio. In buona sintesi, la sentenza ha comportato per alcuni aspetti una reciproca soccombenza, a titolo cautelativo lo scrivente ha previsto a bilancio un accantonamento a fondo rischi di € 50.000,00;

C) EDILGENGA

Il contenzioso è nato a seguito della delibera del Comitato Direttivo n. 4163 del 18/11/2013 con la quale si è dichiarata la decadenza della EdilGenga dalla assegnazione di un lotto edificabile in area ZIPA di Corinaldo.

Rispetto al provvedimento sono stati promossi dalla controparte due distinti procedimenti: uno avanti il TAR Marche per l'annullamento della delibera richiamata e l'altro presso il Tribunale di Ancona per il riconoscimento dell'usucapione. Il Consorzio è assistito dall'avv. Alessandro Lucchetti.

Il TAR Marche, con ordinanza n. 93 in data 21/2/2014, ha respinto la domanda cautelare della ricorrente, compensando le spese della relativa fase di giudizio e ad oggi non ha ancora fissato l'udienza di merito. Il legale del Consorzio ha comunicato che, allo stato non appare possibile formulare un giudizio prognostico in ordine ai tempi del giudizio né circa gli esiti del medesimo, salva la non implausibile questione di giurisdizione in favore del Giudice Ordinario.

Quanto al giudizio pendente avanti il Tribunale, il Giudice, all'udienza del 14/7/2016 ha fissato l'udienza del 18/5/2017 per la precisazione delle conclusioni. Il legale del Consorzio ha comunicato che non è possibile formulare un giudizio prognostico in ordine agli esiti del medesimo, legati in larga parte alla valutazione del Giudicante circa la natura dei beni, patrimonialmente disponibili o meno.

#### D) Elena Papalini + 4

Il Consorzio con domanda depositata il 18/4/2016 ha chiesto alla competente Camera di Conciliazione Forense di Ancona di avviare un tentativo di mediazione ai sensi del D.Lgs. 28/2010 nei confronti della suddetta Elena Papalini + 4 relativamente ad una controversia sorta tra le parti in merito a domanda di usucapione al fine di dichiarare accertata la usucapione della piena proprietà sulla superficie di circa mq.55, contraddistinta al NCEU del Comune di Jesi al foglio 39, particella 173.

Il 22/7/2016 si è tenuto il primo incontro tra le parti, dopo ampia discussione si dava atto di un principio di accordo, rinviando da ultimo la convocazione delle parti al 2.3.2017 per la definizione dell'accordo che dovrà perfezionarsi avanti il notaio con la stipula degli atti conseguenti;

#### E) Agenzia del Demanio

In data 28/2/2014 è stato sottoscritto, tra l'Agenzia del Demanio ed il C.D. del Consorzio, l'atto di vendita-permuta di alcune aree site nell'area ZIPA di Ancona in attuazione dell'accordo transattivo firmato con la medesima Agenzia nel 2012, resosi necessario per la definizione del contenzioso insorto a partire dal 1999 a seguito di una rivendicata titolarità demaniale di parte dell'area portuale di Ancona.

Nel contratto era previsto il pagamento della seconda ed ultima rata di circa € 250.000 entro il termine del 28/2/2015.

E' stata richiesta una proroga della scadenza per il pagamento ma l'Agenzia del Demanio con nota 2015/1281 del 23/02/2015 ha comunicato il diniego della concessione della proroga richiesta e preannunciato l'escussione della polizza fideiussoria della Lombard Merchant Bank s.p.a..

Con note successive l'Agenzia del Demanio ha richiesto il pagamento diretto al Consorzio delle somme sopraindicate causa il mancato perfezionamento dell'escussione della polizza citata.

Lo scrivente Commissario Liquidatore ha chiarito la posizione del Consorzio e delle problematiche in corso, ed ha richiesto/rappresentato la necessità di consolidamento/moratoria della posizione debitoria per la durata prevista della liquidazione. Il soddisfacimento interverrà mediante il ricavato derivante dalla cessione dei rilevanti asset aziendali nel rispetto dell'ordine dei privilegi.

## F) Contenzioso con il personale

-Dott. Ing. Leoni Leonardo – giudizio innanzi alla Sezione Lavoro del Tribunale Ordinario di Ancona -

Il dipendente ha agito in giudizio nei confronti del Consorzio per conseguire la declaratoria di nullità ovvero annullabilità ovvero ancora illegittimità e comunque di ingiustificatezza del licenziamento intimatogli nonché la condanna del medesimo al pagamento in suo favore dell'indennità sostitutiva della reintegra nonché al risarcimento del danno oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria e ove ritenuta applicabile la tutela prevista dall'art. 15 CCNL, nonché al pagamento in suo favore della indennità supplementare ivi prevista.

Il Consorzio si è regolarmente costituito in giudizio con il patrocinio dell'avv. Alessandro Lucchetti chiedendo l'integrale rigetto del ricorso, perché infondato in fatto ed in diritto.

Il Tribunale di Ancona, sez. Lavoro, con sentenza n. 60/2017 del 8/2/2017 ha rigettato il ricorso dell'Ing. Leoni, condannandolo a rifondere al Consorzio le spese di lite liquidate in € 4.050,00 oltre rimborso forfetario spese generali, CPA ed IVA come per legge;

-Sig.ra Bartozzi Paola – giudizio innanzi alla Sezione Lavoro del Tribunale Ordinario di Ancona –

La dipendente ha agito in giudizio nei confronti del Consorzio per conseguire la declaratoria di nullità ovvero annullabilità ovvero ancora illegittimità e comunque di ingiustificatezza del licenziamento intimatole, previa la declaratoria di applicabilità, nel caso di specie, delle norme che disciplinano il rapporto di lavoro alle dipendenze della Pubblica Amministrazione, nonché la condanna del Consorzio medesimo alla reintegra o comunque al pagamento in suo favore dell'indennità sostitutiva della reintegra ex art. 18 St.Lav., nonché al risarcimento del danno anche extracontrattuale, oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria.

Il Consorzio si è regolarmente costituito in giudizio con il patrocinio dell'avv. Alessandro Lucchetti chiedendo l'integrale rigetto del ricorso, perché infondato in fatto ed in diritto. Con ordinanza in data 24/10/2015, il Giudice del Lavoro, in parziale accoglimento del ricorso proposto dalla Bartozzi dichiarava risolto il di lei rapporto di lavoro con la ZIPA dalla data del licenziamento (9/12/2014) condannando il Consorzio convenuto al pagamento d'una "indennità risarcitoria omnicomprensiva pari a 6 mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto" oltre alle spese di lite. Con ricorso in opposizione del 23/11/2015 il Consorzio convenuto proponeva, avverso tale ordinanza, ricorso in opposizione ex art. 1 comma 52 della l. 92/12 e s.m.i. c.d. "Legge Fornero". All'udienza, fissata per il giorno 23/2/2016, il Giudice si è riservato ed all'esito di tale riserva ha fissato udienza di discussione per il giorno 17/5/2016. Il 30/8/2016 è stata depositato il dispositivo della sentenza che tra l'altro ha dichiarato l'inefficacia del licenziamento e risolto il rapporto di lavoro con effetto dal licenziamento, ed ha condannato il Consorzio al pagamento della indennità risarcitoria omnicomprensiva di dieci mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto, ha compensato per la metà le spese della fase di opposizione ed ha confermato nel resto la sentenza reclamata.

Il nostro legale, avv. Alessandro Lucchetti, ha comunicato di non ritenere di proporre ricorso per Cassazione avverso la pronuncia resa dal Collegio giudicante della competente Sezione Lavoro della Corte di Appello di Ancona, atteso il conseguito esito di riforma nella parte di nostro interesse. Lo scrivente ha previsto a bilancio gli oneri conseguenti alla sentenza (indennità risarcitoria Bartozzi € 25.063,00 + spese legali soccombenza € 12.751,00);

## G) Contenziosi fiscali

-Agenzia delle Entrate di Jesi per il rimborso IRPEG ed IRAP anni 1999/2003 per l'importo complessivo di circa € 680.000; il giudizio è incardinato presso la Suprema Corte di Cassazione. Il ricorso è stato presentato il 2/5/2009, il Consorzio è difeso dall'avv. Carlo Sgrignuoli, il 30/3/2016 si è tenuta l'udienza di discussione. Il 3/8/2016 è stata depositata la sentenza con la quale la Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze e lo rigetta nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, ha condannato il Consorzio alla refusione a favore dei resistenti delle spese del giudizio di Cassazione, liquidate in € 7.000,00 oltre spese forfettarie ed accessori come per legge.

-Comune di Camerano, avviso di accertamento ICI 2008 per aree di via Salette per un importo di € 24.500, giudizio incardinato dal Consorzio avanti la Commissione Tributaria Provinciale, il Consorzio è difeso dallo studio Paolo Speciale e Taglioni. Il 26/2/2016 si è tenuta l'udienza di discussione e la Commissione con sentenza 1007/16 pronunciata il 26/2/2016 ha accolto il ricorso, condannando controparte al pagamento delle spese di lite. Il Comune ci ha notificato in data 27/10/2016 l'appello avverso la suddetta sentenza ed il Consorzio si è costituito con lo studio Speciale e Taglioni.

-Comune di Camerano, avviso di accertamento ICI 2009, 2010 e 2011 per aree di via Salette per un importo complessivi di € 86.136, Il Consorzio ha impugnato gli avvisi di accertamento in questione affidando la difesa allo studio Paolo Speciale e Taglioni. L'udienza di trattazione si è tenuta il giorno 13/5/2016 ed in pari data è stata pronunciata la sentenza n. 1611/16, depositata il 21/6/2016, che ha accolto il ricorso, condannando controparte al pagamento delle spese di lite. Il Comune ci ha notificato in data 23/1/2017 l'appello avverso la suddetta sentenza, il Consorzio ha dato mandato allo studio Speciale e Taglioni di valutare la costituzione in giudizio.

ooooo

Da ultimo, una nota sulla posizione debitoria verso Banca Marche (€ 60.000 circa)

Il Consorzio si è visto recapitare da Banca Marche, in data 15/12/2016 l'invito a rientrare ed a ruota, in data 20/12/2016, la comunicazione di passaggio a sofferenza della posizione con conseguente segnalazione. Ha incontrato il DG di Banca Marche, rag Goffi, per rappresentargli la situazione e l'opportunità di revocare/rivedere la decisione che per tempi e modalità di attuazione ho ritenuto lesiva degli interessi del Consorzio e dei creditori, nonché "discutibile" per le modalità sotto il profilo della correttezza dei rapporti tra le parti.

Ha comunque ribadito in tale sede che non ha motivi di ritenere che i creditori non troveranno capiente l'odierna massa attiva del Consorzio rispetto alle proprie pretese creditorie;

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 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. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Tali criteri hanno influito soltanto sulla eliminazione delle poste dei componenti straordinari di

conto economico che nel 2015 erano presenti nella forma di sopravvenienze attive e passive e che nel comparativo con il 2016 sono state spostate nei relativi conti A5 e B14 del conto economico.

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma cod.civ.; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione.

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile fornendo le informazioni proprie della fase di liquidazione del Consorzio, che costituisce ai sensi e per gli effetti degli articoli 2435 bis e 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Si richiama che non è stato possibile, come peraltro già detto in nota integrativa del precedente bilancio, prevedere a bilancio l'ammontare dei costi ed oneri, al netto dei proventi, che matureranno dall'inizio della liquidazione; comunque lo scrivente, ribadisce in questa sede che i costi annuali ordinari di gestione della liquidazione possano essere contenuti in € 200.000,00 e che i proventi annuali complessivi siano stimabili in € 140.000,00 circa.

### **Criteri di valutazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

La valutazione delle poste di bilancio ha obbligatoriamente seguito i criteri del precedente esercizio in quanto l'attività aziendale prosegue nella fase di liquidazione iniziata nel 2015.

### **Deroghe**

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

### **Immobilizzazioni**

#### *Immateriali*

Non si evidenziano immobilizzazioni immateriali in quanto il valore è stato azzerato per effetto della procedura di liquidazione, non presentando un valore di realizzo.

#### *Materiali*

Sono iscritte al valore di perizia redatta dalla società SPF Studio Progetti Finanziari e dal geom. Maurizio Paciarotti.

Si è proceduto all'annullamento dei relativi fondi di ammortamento in coerenza con la procedura di liquidazione.

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

### **Rimanenze di aree**

Attesa la fase di liquidazione, le aree in precedenza classificate come rimanenze sono ora indicate, al valore di perizia, nelle immobilizzazioni da cedere.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto

### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Essi riguardano essenzialmente accantonamenti per spese legali

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati.

### **Imposte sul reddito**

Non sono iscritte imposte in quanto l'ente non ha materia imponibile IRES e IRAP

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

## Criteria di rettifica

Tutte le valutazioni che hanno comportato rettifica di valore, sia attiva che passiva, derivante dal criterio di valutazione liquidatorio, sono state riportate nel conto **Rettifiche di Liquidazione**

## Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

La valutazione dei rischi relativi a garanzie concesse con fidejussioni è stata effettuata al valore desunto dalla documentazione esistente.

### Attività

#### B) Immobilizzazioni

##### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
13.139.902	13.473.529	(333.627)

##### Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo	
Costo storico	13.449.300	
Saldo al 31/12/2015	13.449.300	di cui terreni 9.414.600
Acquisizione dell'esercizio	(333.627)	
Saldo al 31/12/2016	13.115.673	di cui terreni 9.080.973

##### Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	24.229
Saldo al 31/12/2015	24.229
Saldo al 31/12/2016	24.229

Trattasi di mobili, arredi e dotazioni di ufficio

##### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
61.925	61.925	

##### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2015	Incremento	Decremento	31/12/2016
-------------	------------	------------	------------	------------

Altre imprese	61.925	61.925
	<b>61.925</b>	<b>61.925</b>

Trattasi di partecipazione in INTERPORTO MARCHE spa.

### C) Attivo circolante

#### II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
224.850	294.081	(69.231)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	17.013			17.013	
Verso controllanti	61.178			61.178	
Per crediti tributari	8.378	189		8.567	
Verso altri	8.182	129.909		138.091	
Arrotondamento		1		1	
	<b>94.751</b>	<b>130.099</b>		<b>224.850</b>	

Il credito verso controllanti ( Enti consorziati) è così suddiviso:

- Comune di Ancona	€	35.685
- Comune di Jesi	€	20.397
- Comune di Falconara	€	5.096

Nei crediti verso altri è presente il credito per la posizione Gambadori-Comune di Jesi per € 6.202,22

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V/ clienti	V /Controllate	V/ collegate	V/ controllanti	V/ altri	V/ imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Totale
Italia	17.013			61.178	138.091		216.282
Totale	<b>17.013</b>			<b>61.178</b>	<b>138.091</b>		<b>216.282</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
264.931	58.645	206.286

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Denaro e altri valori in cassa	264.931	58.645
	<b>264.931</b>	<b>58.645</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.081	2.330	(1.249)

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è di ammontare non apprezzabile.

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	1.081
	<b>1.081</b>

#### Passività

##### A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
3.871.079	4.141.855	(270.776)

Descrizione	31/12/2015	Distribuzione dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2016
Capitale	8.771.026						8.771.026
Altre riserve	0						
Varie altre riserve	0						
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	1						1
Totale Varie altre riserve	1						1
Totale Altre riserve	1						1
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.061.952)		(274.994)				(1.336.946)
Utili (perdite) dell'esercizio	(274.993)		4.218				(270.775)
Rettifiche di liquidazione	(3.292.227)						(3.292.227)
<b>Totale</b>	<b>4.141.855</b>		<b>(270.776)</b>				<b>3.871.079</b>

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura / Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile(**)	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	8.771.026		B			
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	1		A,B,C,D			
Totale Varie altre riserve	1					
Totale Altre riserve	1					
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.336.946)		A,B,C,D			
<b>Totale</b>	<b>7.434.081</b>					

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci ; D: per altri vincoli statuari

(\*\*) Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

### B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
212.963	141.505	71.458

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
Altri	141.505		(71.458)		212.963
	<b>141.505</b>		<b>(71.458)</b>		<b>212.963</b>

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio.

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.829	50.253	(47.424)

La variazione è così costituita:

Variazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
TFR, movimenti del periodo	50.253		47.424		2.829

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il saldo al 31/12/2015 era così costituito:

Leoni	27.805,69
Gambadori	4.241,01
Cianforlini (vecchia posizione)	13.519,27
Cianforlini (nuova posizione)	242,29
Bonopera (vecchia posizione)	4.259,29
Bonopera (nuova posizione)	185,85

Il saldo al 31/12/2016 è così costituito:

Bonopera	1.085,11
Cianforlini	1.744,09

## D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
9.605.818	9.555.002	50.816

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.). Si informa che sono stati contabilizzati per correttezza contabile gli interessi passivi comunicati dalla banca, richiamando che è stata richiesta una moratoria e rinegoziazione degli stessi alla data di apertura della liquidazione.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	3.740.747	5.439.979		9.180.726				
Debiti verso altri finanziatori	2.659			2.659				
Acconti		31.586		31.586				
Debiti verso fornitori	88.634			88.634				
Debiti verso controllanti	12.944			12.944				
Debiti tributari	5.832			5.832				
Debiti verso istituti di Previdenza	1.769			1.769				
Altri debiti	281.668			281.668				
	4.134.253	5.471.565		9.605.818				

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V / Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	V / Altri	Totale
Italia	88.634			12.944		281.668	
<b>Totale</b>	<b>88.634</b>			<b>12.944</b>		<b>281.668</b>	

### E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	1.895	(1.895)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

### Conti d'ordine

#### Fideiussioni rilasciate

- Agenzia del Demanio garanzia di pagamento 248.245,00 €

#### Fideiussioni ricevute

- Provincia di Ancona per finanz. acquisto aree Camerano 1.800.000,00 €
- Comune di Ancona per finanz. acquisto aree Camerano 1.145.520,00 €
- Comune di Jesi per finanz. acquisto aree Camerano 654.480,00 €

#### Ipotecche rilasciate a favore di Banca Popolare di Ancona

- per c/c ipotecario 4.000.000,00 €
- per mutuo Centro Direzionale Zipa Jesi 3.223.370,00 €
- per mutuo lavori urbanizzazione area Zipa Ostra 1.000.000,00 €

### Conto economico

#### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
186.790	370.967	(184.177)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	167.141	201.721	(34.580)
Altri ricavi e proventi	19.649	169.246	(149.597)
<b>Totale</b>	<b>186.790</b>	<b>370.967</b>	<b>(184.177)</b>

**Ricavi per area geografica**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	167.141		167.141
	<b>167.141</b>		<b>167.141</b>

**B) Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
359.533	449.864	(90.331)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.245	4.301	(2.056)
Servizi	153.021	130.417	22.604
Salari e stipendi	34.027	158.407	(124.380)
Oneri sociali	9.676	53.227	(43.551)
Trattamento di fine rapporto	2.402	17.655	(15.253)
Altri costi del personale	25.513	2.650	22.863
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		888	(888)
Ammortamento immobilizzazioni materiali		35.556	(35.556)
Accantonamento per rischi	65.790	24.357	41.433
Oneri diversi di gestione	66.859	22.406	44.453
	<b>359.533</b>	<b>449.864</b>	<b>(90.331)</b>

**Conto Economico**

Per maggiore chiarezza e completezza di informazione circa le componenti della perdita di esercizio viene di seguito riportato il conto economico analitico:

	2016	2015
<b>A) Valore della produzione</b>	186.790	370.967
<b>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	167.141	201.721
a) Corrispettivi cessioni di beni e prestazioni di servizi a cui è diretta l'attività dell'impresa	167.141	201.721
<b>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</b>	19.649	169.246
a) Vari	19.649	169.246
20) Sopravvenienze attive	3.850	22.848
26) Rettifiche per arrotondamento Euro	0	1
16) Diversi	15.799	16.397
m) Contributo per la liquidazione	0	130.000
<b>B) Costi della produzione</b>	359.533	449.864
<b>6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	2.245	4.301
12) Cancelleria	972	509
14) Carburanti e lubrificanti	0	10
25) Altre spese ...	1.133	3.782
29) Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	125	0
31) Costi non deducibili fiscalmente	18	0
<b>7) Per servizi</b>	153.021	130.417

2) Trasporti	0	15
8) Energia elettrica	3.626	4.903
9) Gas	602	1.627
10) Acqua	230	298
14) Manutenzione esterna macchinari, impianti ...	9.402	2.642
15) Servizi di vigilanza	0	585
18) Compensi agli amministratori	32.784	27.018
24) Pulizia esterna	1.277	2.169
29) Servizi commerciali	11.197	6.897
38) Pubblicità (non materiale pubblicitario)	650	5.080
47) Spese legali e consulenze	50.207	21.463
48) Spese telefoniche	3.608	3.876
51) Spese postali e di affrancatura	177	292
53) Assicurazioni diverse	6.435	12.050
59) Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	0	499
62) Spese condominiali	28.850	35.467
61) Spese buoni pasto e vitto e alloggio	0	794
52) Canoni di assistenza	3.976	4.744
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9) Per il personale</b>	<b>71.618</b>	<b>231.939</b>
<i>a) Salari e stipendi</i>	<i>34.027</i>	<i>158.407</i>
1) Retribuzioni in denaro	34.027	158.407
<i>b) Oneri sociali</i>	<i>9.676</i>	<i>53.227</i>
1) Oneri previdenziali a carico dell'impresa	9.086	51.289
2) Oneri assistenziali a carico dell'impresa	590	1.938
<i>c) Trattamento di fine rapporto</i>	<i>2.402</i>	<i>17.655</i>
<i>e) Altri costi</i>	<i>25.513</i>	<i>2.650</i>
1) Transazioni con i dipendenti	25.063	0
7) Costi accessori	450	2.650
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>36.444</b>
<i>a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	<i>0</i>	<i>888</i>
6) Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	0	888
<i>b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	<i>0</i>	<i>35.556</i>
1) Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	0	33.234
4) Ammortamento ordinario altri beni materiali	0	2.322
<b>11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12) Accantonamento per rischi</b>	<b>65.790</b>	<b>24.357</b>
h) Accantonamento al fondo rischi per controversie legali in corso	65.790	24.357
<b>13) Altri accantonamenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>66.859</b>	<b>22.406</b>
1) Imposte e tasse non relative al reddito imponibile dell'esercizio	2.537	0
2) Imposte sostitutive	0	0
3) Imposte di bollo	535	1.820
4) Tributi locali	2.288	718
5) IMU/ICI	0	0
6) Imposta di fabbricazione	0	0
7) Imposta di registro	0	2.058
8) Imposte ipotecarie e catastali	0	0
9) INVIM	0	0
10) IVA su acquisti utilizzati per vendite esenti	0	0
11) Tasse di concessione governativa	0	0
12) Tasse di circolazione	0	0
13) Tassa sui rifiuti	0	0
14) Altre imposte e tasse	0	0
15) Perdite su crediti, non coperte da specifico fondo	0	0
16) Contributi ad associazioni sindacali e di categoria	0	0
17) Abbonamenti riviste, giornali ...	0	196

18) Mensa aziendale	0	0
19) Oneri di utilità sociale	0	0
20) Omaggi a clienti (beni prodotti da terzi)	0	0
21) Multe e ammende	0	0
22) Minusvalenze ordinarie	0	0
23)	0	0
24) Minusvalenza da cessione aerea	58.187	0
25) Mancato conseguimento ricavi o altri proventi che hanno concorso a formare il reddito	0	0
26) Sopravvenienze passive	0	3.433
27) Spese, perdite e oneri che hanno concorso a formare il reddito in precedenti esercizi	0	0
28) Rettifiche di costi e di ricavi relativi a esercizi precedenti	0	0
29) Svalutazioni e insussistenze di attività iscritte in bilancio	0	0
30) Minusvalenze non fiscalmente deducibili	0	0
31) Altre minusvalenze	0	0
32) Rettifiche per arrotondamento Euro	1	0
24) Spese bancarie	0	8.374
25) IVA indebitabile per pro rata	0	4.855
26) Spese automezzi	0	103
25) Costi esercizi precedenti e costi non deducibili	0	40
26) Spese varie	80	810
l) Sopravvenienza non deducibile	3.232	0
Conto personalizzabile	0	0
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	<b>-98.032</b>	<b>-196.096</b>
<b>16) Altri proventi finanziari</b>	<b>44</b>	<b>6</b>
<i>d) Proventi diversi dai precedenti</i>	<b>44</b>	<b>6</b>
5) Altri	44	6
b) Interessi su depositi bancari	44	6
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>98.076</b>	<b>196.102</b>
<i>e) Altri</i>	<b>98.076</b>	<b>196.102</b>
2) Interessi passivi sui debiti verso banche di credito ordinario	98.076	116.908
3) Interessi passivi su mutui	0	77.981
21) Oneri finanziari	0	1.212
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	<b>-270.775</b>	<b>-274.993</b>

e per dare maggiore contezza della gestione liquidatoria, dal conto economico di cui sopra sono stati enucleati i costi ordinari della gestione liquidatoria unitamente ai proventi realizzati, riportati nel prospetto che segue:

Gestione Ordinaria di liquidazione			
COSTI		RICAVI	
Stipendi lordi	34.027	Fitti attivi	156.207
Contributi prev. E assistenziali	9.086	Contributo GSE	4.002
Accantonamento TFR	2.402	ricavi istruttoria pratica	2.800
Inail	590	Ricavi spese contrattuali	1.178
Costi accessori	450	Ricavi diversi	7.816
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	<b>46.555</b>	Ricavi Centro Docens	10.934
		Arrotondamenti	2

Spese telefoniche	3.608	<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>182.939</b>
materiale per ufficio	972		
Spese postali	177		
Valori bollati	534		
Spese varie	1.128		
Beni strumentali	125		
Acqua	230		
Arrotondamenti	5		
Costi n.d.	16		
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>6.795</b>		
Energia Elettrica	3.626		
Riscaldamento	602		
Canoni assistenza	3.976		
Compensi a terzi	4.818		
pulizie locali	1.277		
Manut. e riparazioni	9.402		
Compenso Liq.,CPA,rimb. spese	32.784		
Quote associative	30		
Assicurazioni	6.435		
Diritti di segreteria	50		
Spese condominiali	28.850		
Servizi da terzi	6.105		
<b>SPESE PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>	<b>97.955</b>		
<b>PUBBLICITA'</b>	<b>650</b>		
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>151.955</b>		
<b>UTILE DELLA GESTIONE</b>	<b>30.984</b>		
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>182.939</b>		

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

La perdita di esercizio pari ad € 270.775 viene riportata a nuovo.

Jesi, 21 febbraio 2017

Il Commissario Liquidatore  
Dott. Paolo Di Paolo



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

In liquidazione

COPIA

Copia dell'atto entroscritto viene da oggi pubblicato all'albo pretorio consortile e vi rimarrà per 15 giorni

Jesi li, 02/03/2017

Il Commissario Liquidatore  
(Dott. Paolo Di Paolo)

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li, 02/03/2017

Il Commissario Liquidatore  
(Dott. Paolo Di Paolo)