

BILANCIO
al 31 dicembre 2017

Assemblea dei Soci del 9 aprile 2018

S.I.PRO.

Agenzia Provinciale per lo Sviluppo SpA

Via Cairoli, 13

44121 Ferrara

Tel. 0532 243484

Fax 0532 249247

info@siproferrara.com

www.siproferrara.com

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede: CASTELLO ESTENSE FERRARA FE

Capitale sociale: 5.540.082,30

Capitale sociale interamente versato: sì

Codice CCIAA: FE

Partita IVA: 00243260387

Codice fiscale: 00243260387

Numero REA: 95057

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore di attività prevalente (ATECO): 351100

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2017

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2017	31/12/2016
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-

	31/12/2017	31/12/2016
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	116
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	-	116
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	1.570.245	1.482.754
2) impianti e macchinario	6.673.775	7.035.171
4) altri beni	7.808	9.222
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	8.251.828	8.527.147
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	1.319	1.319
<i>Totale partecipazioni</i>	1.319	1.319
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	7.852	20.505
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.852	20.505
<i>Totale crediti</i>	7.852	20.505
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	9.171	21.824
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	8.260.999	8.549.087
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	6.699.183	7.217.570
<i>Totale rimanenze</i>	6.699.183	7.217.570
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	170.186	209.603
esigibili entro l'esercizio successivo	170.186	209.603
5-bis) crediti tributari	67.982	93.531
esigibili entro l'esercizio successivo	67.982	93.531
5-ter) imposte anticipate	136.057	156.015
5-quater) verso altri	901.112	791.243
esigibili entro l'esercizio successivo	901.112	791.243
<i>Totale crediti</i>	1.275.337	1.250.392
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
6) altri titoli	349.217	-
<i>Totale attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	349.217	-
IV - Disponibilita' liquide	-	-

	31/12/2017	31/12/2016
1) depositi bancari e postali	760.377	882.290
2) assegni	-	500
3) danaro e valori in cassa	1.004	451
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>761.381</i>	<i>883.241</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>9.085.118</i>	<i>9.351.203</i>
D) Ratei e risconti	18.357	22.704
<i>Totale attivo</i>	<i>17.364.474</i>	<i>17.922.994</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	7.722.180	7.714.306
I - Capitale	5.540.082	5.540.082
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	13.154	13.154
IV - Riserva legale	119.123	112.017
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	933.648	933.648
Varie altre riserve	1.108.301	1.108.298
<i>Totale altre riserve</i>	<i>2.041.949</i>	<i>2.041.946</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.872	7.107
Totale patrimonio netto	7.722.180	7.714.306
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	196.679	215.703
D) Debiti		
4) debiti verso banche	6.313.655	6.714.795
esigibili entro l'esercizio successivo	412.475	401.714
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.901.180	6.313.081
7) debiti verso fornitori	151.134	159.724
esigibili entro l'esercizio successivo	151.134	159.724
12) debiti tributari	14.874	18.504
esigibili entro l'esercizio successivo	14.874	18.504
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.404	22.403
esigibili entro l'esercizio successivo	19.404	22.403
14) altri debiti	2.934.866	3.065.138
esigibili entro l'esercizio successivo	2.934.866	3.065.138
<i>Totale debiti</i>	<i>9.433.933</i>	<i>9.980.564</i>
E) Ratei e risconti	11.682	12.421
<i>Totale passivo</i>	<i>17.364.474</i>	<i>17.922.994</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	868.350	836.078
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	137.185	-
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	1.109.371	1.002.930
altri	397.956	387.059
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.507.327</i>	<i>1.389.989</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>2.512.862</i>	<i>2.226.067</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	79.843	231.063
7) per servizi	670.280	730.372
8) per godimento di beni di terzi	42.996	53.635
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	318.506	344.490
b) oneri sociali	96.481	105.053
c) trattamento di fine rapporto	26.810	28.566
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>441.797</i>	<i>478.109</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	116	116
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	401.644	401.728
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	16.009	-
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>417.769</i>	<i>401.844</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	518.387	(103.498)
14) oneri diversi di gestione	147.031	162.007
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>2.318.103</i>	<i>1.953.532</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	194.759	272.535
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	2.606	3.225

	31/12/2017	31/12/2016
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	2.606	3.225
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	2.606	3.225
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	134.642	176.271
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	134.642	176.271
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	(132.036)	(173.046)
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
19) svalutazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	783	-
<i>Totale svalutazioni</i>	783	-
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	(783)	-
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	61.940	99.489
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	34.059	24.023
imposte relative a esercizi precedenti	52	336
imposte differite e anticipate	19.957	68.023
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	54.068	92.382
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.872	7.107

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2017	Importo al 31/12/2016
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.872	7.107
Imposte sul reddito	54.068	92.382
Interessi passivi/(attivi)	132.036	173.046
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	17.669	
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>211.645</i>	<i>272.535</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	401.760	401.844
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	783	
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	26.810	28.566
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>429.353</i>	<i>430.410</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>640.998</i>	<i>702.945</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	518.387	(103.499)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	39.417	87.834
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(8.590)	(81.428)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.347	29.860
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(739)	(5.034)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(201.261)	5.891
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>351.561</i>	<i>(66.376)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>992.559</i>	<i>636.569</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(132.036)	(173.046)
(Imposte sul reddito pagate)	(54.068)	(92.382)
(Utilizzo dei fondi)		(1.328)
Altri incassi/(pagamenti)	(45.834)	(43.239)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(231.938)</i>	<i>(309.995)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	760.621	326.574
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		

	Importo al 31/12/2017	Importo al 31/12/2016
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(143.994)	(16.047)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	12.653	
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(350.000)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(481.341)	(16.047)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti		224.519
(Rimborso finanziamenti)	(401.140)	(325.792)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(401.140)	(101.273)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(121.860)	209.254
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	882.290	672.566
Assegni	500	500
Danaro e valori in cassa	451	921
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	883.241	673.987
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	760.377	882.290
Assegni		500
Danaro e valori in cassa	1.004	451
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	761.381	883.241
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Informazioni ai sensi dell'art. 1, comma 125, legge 124/2017

In relazione al disposto di cui all'art. 1 comma 125 della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo ed a quanto previsto dal comma 126 con riferimento all'articolo 26 del D.lgs. 33/2013, per gli importi superiori ad euro 10.000 come previsto dal comma 127, la Società attesta che la Provincia di Ferrara con decreto n. 115 del 07/11/2017 le ha assegnato un contributo di € 76.435 quale Soggetto Attuatore del progetto "Sapori & Delizie". Le spese per la realizzazione del progetto sono state sostenute nel 2017 ed in questo bilancio è stato rilevato il relativo contributo.

Nota integrativa, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5 anni in quote costanti

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	4%
Altri beni	12%-20%

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Crediti

Per i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, vista l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che l'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 ha previsto la facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie che non hanno ancora esaurito i loro effetti in relazione al bilancio in rassegna.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	580	580
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	464	464
Valore di bilancio	116	116
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	116	116
<i>Totale variazioni</i>	<i>(116)</i>	<i>(116)</i>
Valore di fine esercizio		
Costo	580	580
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	580	580
Valore di bilancio	-	-

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 11.794.850; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 3.543.022.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	2.966.500	8.623.698	7.760	70.567	11.668.525
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.483.746	1.588.527	7.760	61.345	3.141.378
Valore di bilancio	1.482.754	7.035.171	-	9.222	8.527.147

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	137.185	6.200	-	609	143.994
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	17.669	-	-	17.669
Ammortamento dell'esercizio	49.694	349.926	-	2.024	401.644
<i>Totale variazioni</i>	<i>87.491</i>	<i>(361.395)</i>	<i>-</i>	<i>(1.415)</i>	<i>(275.319)</i>
Valore di fine esercizio					
Costo	3.103.685	8.612.229	7.760	71.176	11.794.850
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.533.440	1.938.454	7.760	63.368	3.543.022
Valore di bilancio	1.570.245	6.673.775	-	7.808	8.251.828

Con riferimento ai terreni si specifica che il terreno di RO iscritto al valore di euro 137.185 su cui è stato costruito un impianto fotovoltaico oggetto di diritto di superficie è stato riclassificato nell'attivo immobilizzato anziché nelle rimanenze.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.319	1.319
Valore di bilancio	1.319	1.319
Valore di fine esercizio		
Costo	1.319	1.319
Valore di bilancio	1.319	1.319

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso altri	20.505	(12.653)	7.852	7.852
Totale	20.505	(12.653)	7.852	7.852

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al costo di acquisto.

Il costo di acquisto comprende gli oneri di diretta imputazione.

Trattasi di aree, destinate alla rivendita, il cui valore è comprensivo degli oneri di urbanizzazione e spese incrementative.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	7.217.570	(518.387)	6.699.183
Totale	7.217.570	(518.387)	6.699.183

Nel seguente prospetti vengono illustrati consistenza iniziale, i movimenti dell'esercizio e la correlata consistenza finale delle rimanenze finali:

Descrizione	Consist. iniziale	Incres.	Decres.	Consist. finale	Variat. assoluta
RIMANENZE CASSANA	330.000	-	330.000	-	330.000-
RIMANENZE POGGIORENATICO	244.655	-	128.390	116.265	128.390-
RIMANENZE TRESIGALLO	606.352	-	-	606.352	-
RIMANENZE BERRA	126.155	-	-	126.155	-
RIMANENZE RO FERRARESE	162.656	-	137.185	25.471	137.185-
RIMANENZE ZUCCHERIFICIO COMACCHIO	707.964	-	-	707.964	-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
RIMANENZE S.GIOVANNI 5^ LOTTO	16.236	-	-	16.236	-
RIMANENZE S.GIOVANNI "LE GALLARE"	575.957	77.188	-	653.145	77.188
CASSANA 8 HA	1.044.181	-	-	1.044.181	-
FERRARA EX POLO CHIMICO	1.784.849	-	-	1.784.849	-
RIMANENZE 4 ETTARI FE NORD (TEF)	837.581	-	-	837.581	-
RIMANENZE FINALI MQ. 10000 FE NORD	344.030	-	-	344.030	-
RIMANENZE S.GIOVANNI LE GALLARE RIAC	336.875	-	-	336.875	-
RIMANENZE RO RIACQUISTO EURO SAS	32.137	-	-	32.137	-
RIMANENZE PORTOMAGGIORE AREA PERSICO	67.942	-	-	67.942	-
Totale	7.217.570	77.188	595.575	6.699.183	518.387-

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante, vista l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Peraltro si specifica che l'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 ha previsto la facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2016 che non hanno ancora esaurito i loro effetti in relazione al bilancio in rassegna.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	209.603	(39.417)	170.186	170.186
Crediti tributari	93.531	(25.549)	67.982	67.982
Imposte anticipate	156.015	(19.958)	136.057	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri	791.243	109.869	901.112	901.112
Totale	1.250.392	24.945	1.275.337	1.139.280

Si fornisce di seguito un maggior dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante:

Descrizione	Consist. iniziale	Incres.	Decres.	Consist. finale	Variac. assoluta
<i>Crediti verso clienti</i>					
CLIENTI	67.630	-	23.149	44.481	23.149-
CLIENTI IN CONTENZIOSO	132.781	-	-	132.781	-
CAMBIALI	10.050	-	10.050	-	10.050-
CREDITO VS. CLIENTI PER FATT.EMETTER	14.851	9.791	-	24.642	9.791
F.DO SVALUTAZIONE CREDITI	15.709-	-	16.009	31.718-	16.009-
Totale	209.603	9.791	49.208	170.186	39.417-
<i>crediti tributari</i>					
IVA C/ERARIO	49.119	-	2.006	47.113	2.006-
CREDITI PER RITENUTE BANCARIE	-	677	677	-	-
RITENUTE FISCALI SU CONTRIB.C/ESERC	-	34.304	34.304	-	-
IRAP C/ERARIO - SALDO -	2.073	4.785	2.073	4.785	2.712
ERARIO C/IRES	42.339	16.084	42.339	16.084	26.255-
Totale	93.531	55.850	81.399	67.982	25.549-
<i>Crediti per imposte anticipate</i>					
CREDITI D'IMPOSTA VARI	156.015	3.657	23.614	136.058	19.957-
Arrotondamento	-	-	-	1-	1-
Totale	156.015	3.657	23.614	136.057	19.958-
<i>Crediti verso altri</i>					
PITAGORA	24.956	-	24.956	-	24.956-
MACC	37.287	-	33.319	3.968	33.319-
TRANSARMON	271	-	271	-	271-
T-LAB	13.873	-	13.873	-	13.873-
SMARTINNO	90.809	-	90.432	377	90.432-
IRIS	29.132	2.506	-	31.638	2.506
CitiEnGov	36.300	73.753	-	110.053	73.753

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
KW 856 CODIGORO	12.131	-	-	12.131	-
KW 580CODIGORO	26.269	-	-	26.269	-
ACCONTO RCS	-	7.600	-	7.600	7.600
CREDITO VARI	1.591	2.118	2.265	1.444	147-
CREDITO VS AMM.PROV.LE	-	75.718	-	75.718	75.718
CREDITO VS COMUNE FERRARA	2.324	108	-	2.432	108
CREDITO VS. INAIL - ACCONTO -	633	-	246	387	246-
CREDITO PENALE CESE	109.846	-	-	109.846	-
CREDITI VS. GSE TARIFFA INCENTIVANTE	250.365	126.111	-	376.476	126.111
PENALE SIERRA	20.000	-	-	20.000	-
CREDITO VS. COMUNE PORTOMAGGIORE	135.455	-	22.198	113.257	22.198-
ISTRUTTORIA MUTUO CARICENTO	-	1.989	1.989	-	-
CREDITO VERSO DUNEA/PITAGORA	-	9.516	-	9.516	9.516
Totale	791.242	299.419	189.549	901.112	109.870

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 9 del codice civile.

Descrizione voce	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
altri titoli	349.217	349.217
Totale	349.217	349.217

Trattasia di temporaneo investimento di liquidità in quote del fondo Arca Risparmio ed Eurizon Tesoreria.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valor nominale.

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 9, del codice civile si segnala la presenza di fondi liquidi vincolati per l'importo di euro 101.000 fino al 14/05/2018.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	882.290	(121.913)	760.377
assegni	500	(500)	-
danaro e valori in cassa	451	553	1.004
Totale	883.241	(121.860)	761.381

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	22.704	(4.347)	18.357
Totale ratei e risconti attivi	22.704	(4.347)	18.357

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	RISCONTI ATTIVI	17.071
	COSTI ANTICIPATI	1.286
	Totale	18.357

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono espote in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono espote le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.540.082	-	-	-	5.540.082
Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.154	-	-	-	13.154
Riserva legale	112.017	7.107	(1)	-	119.123
Riserva straordinaria	933.648	-	-	-	933.648
Varie altre riserve	1.108.298	-	3	-	1.108.301
Totale altre riserve	2.041.946	-	3	-	2.041.949
Utile (perdita) dell'esercizio	7.107	(7.107)	-	7.872	7.872
Totale	7.714.306	-	2	7.872	7.722.180

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
F.DO EX ART.55 DPR 917/86	1.108.299
RISERVA ARR. EURO	2
Totale	1.108.301

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Ai sensi del 2431 del codice civile la riserva soprapprezzo di azioni non può essere distribuita ai soci fino a quando la riserva legale non abbia raggiunto il limite stabilito dall'art.2430 del codice civile (1/5 del capitale sociale)

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite
Capitale	5.540.082	Capitale	-	-	-

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite
Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.154	Capitale	A;B	-	-
Riserva legale	119.123	Utili	B	-	-
Riserva straordinaria	933.648	Utili	A;B;C	933.648	(824.948)
Varie altre riserve	1.108.301	Capitale	A;B;C	1.108.301	-
Totale altre riserve	2.041.949			2.041.949	(824.948)
Totale	7.714.308			2.041.949	(824.948)

Quota non distribuibile

-

Residua quota distribuibile

2.041.949

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
F.DO EX ART.55 DPR 917/86	1.108.299	Capitale	A;B;C	1.108.299
RISERVA ARR. EURO	2	Utili		-
Totale	1.108.301			-

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Trattasi di riserva in sospensione d'imposta costituita a seguito di erogazione di contributo regionale.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
----------------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------	--------------------------

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	215.703	26.810	45.834	(19.024)	196.679
Totale	215.703	26.810	45.834	(19.024)	196.679

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che l'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 ha previsto la facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti iscritti in bilancio al 31/12/2016 che non hanno ancora esaurito i loro effetti in relazione al bilancio in rassegna.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	6.714.795	(401.140)	6.313.655	412.475	5.901.180	4.236.240
Debiti verso fornitori	159.724	(8.590)	151.134	151.134	-	-
Debiti tributari	18.504	(3.630)	14.874	14.874	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.403	(2.999)	19.404	19.404	-	-
Altri debiti	3.065.138	(130.272)	2.934.866	2.934.866	-	-
Totale	9.980.564	(546.631)	9.433.933	3.532.753	5.901.180	4.236.240

Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	412.475	1.664.940	4.236.240	6.313.655

Dettaglio debiti

Si seguito vengono forniti ulteriori dettagli della voce debiti.

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>debiti verso fornitori</i>					
DEBITI VS. FORNITORI	135.803	1.322	-	137.125	1.322
FATTURE DA RICEVERE	23.921	-	9.911	14.010	9.911-
Arrotondamento	-			1-	1-
Totale	159.724	1.322	9.911	151.134	8.590-
<i>debiti tributari</i>					
CREDITO IRPEF SU T.F.R.	189	-	80	109	80-
TRATTENUTE IRPEF	11.295	-	2.616	8.679	2.616-
ADDIZIONALE	1.133	-	1.133	-	1.133-
ERARIO C/RITENUTE COD. 1040	5.691	396	-	6.087	396
DEBITI VS. AGENZIA ENTRATE	197	-	197	-	197-
Arrotondamento	-			1-	1-
Totale	18.505	396	4.026	14.874	3.631-
<i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>					
DEBITI INPS CONTRIBUTI SOCIALI	16.538	-	1.036	15.502	1.036-
RITENUTE INPS DIPENDENTI	4.235	-	405	3.830	405-
RIT.PREVID.GESTIONE SEPARATA INPS	1.558	-	1.558	-	1.558-
DEBITO VS. F.DO EST-QUAS	72	-	-	72	-
Totale	22.403	-	2.999	19.404	2.999-
<i>altri debiti</i>					
CAPARRA	78.900	-	70.000	8.900	70.000-
DEBITI PER STIPENDI	31.381	-	1.870	29.511	1.870-
COMPENSI CDA	3.756	-	3.756	-	3.756-
DEBITO VS.REGIONE F.DO ROTAZ/GARANZ.	2.266.238	-	-	2.266.238	-
DEBITO VS. REGIONE PROGRAM.SPECIALI	7.965	-	-	7.965	-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variatz. assoluta
DEBITO VARI	1.942	998	1.501	1.439	503-
DEBITO VS. PARTNERS	27.601	-	27.601	-	27.601-
DEBITI VS. GSE	25.627	-	25.627	-	25.627-
DEBITO PER ACCONTO SMARTINNO	25.472	-	25.472	-	25.472-
EBITO ACCONTO LIFE IRIS	37.377	692	-	38.069	692
DEBITO VS. ANSELMI ARONNE	36.240	24.516	-	60.756	24.516
DEBITI AREE VEND.POGGIORENATICO	201.026	-	330	200.696	330-
VS. COMUNI Disponibile	221.036	-	-	221.036	-
DEBITO VS. COMUNI RICHIEDENTI	76.979	-	-	76.979	-
INTERESSI SU DEPOSITI CAUZIONALI	883	29	-	912	29
DEPOSITI CAUZIONALI	22.713	2.625	2.974	22.364	349-
Arrotondamento	-			1	1
Totale	3.065.136	28.860	159.131	2.934.866	130.270-

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	2.916.270	2.946.859	5.863.129	450.526	6.313.655
Debiti verso fornitori	-	-	-	151.134	151.134
Debiti tributari	-	-	-	14.874	14.874
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	19.404	19.404
Altri debiti	-	-	-	2.934.866	2.934.866
Totale debiti	2.916.270	2.946.859	5.863.129	3.570.804	9.433.933

L'ammontare dei finanziamenti assistiti da garanzia reale su beni sociali è di euro 2.916.269

L'ammontare dei finanziamenti assistiti da privilegio sugli impianti fotovoltaici è di euro 2.946.859.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	12.389	(712)	11.677
Risconti passivi	32	(27)	5
Totale ratei e risconti passivi	12.421	(739)	11.682

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	RATEI PASSIVI	11.677
	RISCONTI PASSIVI	5
	Totale	11.682

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono iscritti in base al costo di produzione che comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso; con gli stessi criteri sono aggiunti gli eventuali oneri relativi al finanziamento della sua fabbricazione.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
ATTIVITA' GESTIONE IMMOBILIARE	599.296
ATTIVITA' PROGETTI DI TERZI	269.054
Totale	868.350

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche non viene indicata in quanto non ritenuta significativa per la comprensione e il giudizio dei risultati economici

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	134.613	29	134.642

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti.

Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con riferimento all'IRES e all'IRAP.

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite di esercizi precedenti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	564.805	12.916

	IRES	IRAP
Differenze temporanee nette	(564.805)	(12.916)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(155.215)	(800)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	19.662	296
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(135.553)	(504)

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite d'esercizio (per imputazione autom. imp.antic.)	89.159	(89.159)	-	24,00	-	-	-
Imposte pagate da esercizi precedenti (coll.245)	197	(197)	-	24,00	-	-	-
Pedite su crediti tassate in esercizi precedenti	530.000	-	530.000	24,00	127.200	-	-
Accantonamenti o rischi su crediti e svalutazioni dirette	6.889	15.000	21.889	24,00	5.254	-	-
Ammortamenti spese promozionali anni precedenti	20.512	(7.596)	12.916	24,00	3.100	3,90	504

Informativa sulle perdite fiscali

	Ammontare (es. corrente)	Aliquota fiscale (es. corrente)	Imposte anticipate rilevate (es. corrente)	Ammontare (es. precedente)	Aliquota fiscale (es. precedente)	Imposte anticipate rilevate (es. precedente)
Perdite fiscali						
di esercizi precedenti	-			89.159		
Totale perdite fiscali	-			89.159		

	Ammontare (es. corrente)	Aliquota fiscale (es. corrente)	Imposte anticipate rilevate (es. corrente)	Ammontare (es. precedente)	Aliquota fiscale (es. precedente)	Imposte anticipate rilevate (es. precedente)
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	-	-	-	89.159	27,50	21.391

Inoltre, conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, viene riportato il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	61.889	
Aliquota teorica (%)		24,00
Imposta IRES	14.853	
Differenza tra Valore e Costo della produzione		194.759
Voci non rilevanti irap		457.806
Saldo valori contabili IRAP		652.565
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		25.450
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	15.000	-
- Storno per utilizzo	7.793	7.596
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	<i>7.207</i>	<i>7.596-</i>
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	<i>129.771</i>	<i>172.539</i>
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	<i>27.084</i>	<i>4.406</i>
<i>Totale imponibile</i>	<i>171.783</i>	<i>813.102</i>
Utilizzo perdite esercizi precedenti	89.364	
Deduzione ACE/Start-up	3.679	
Altre deduzioni rilevanti IRAP		424.321
Totale imponibile fiscale	78.740	388.781
<i>Totale imposte correnti reddito imponibile</i>		<i>18.898</i>
Aliquota effettiva (%)		30,54
		2,32

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	9	9

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	30.000	17.500

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	7.500	7.500

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	107.262	5.540.082	107.262	5.540.082

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	161.256
di cui reali	161.256
Impegni	420.671
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	-
di cui nei confronti di imprese controllate	-
di cui nei confronti di imprese collegate	-
di cui nei confronti di imprese controllanti	-
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-

Con riferimento alle voci in commento, ai sensi del disposto dell'art. 2427, c.1, n. 9 del Codice Civile, vengono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- Fideiussioni ricevute da clienti euro 670.000
- Credito privilegio chirografo euro 21.139
- Credito prededuzione chirografo euro 11.140

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'intero utile d'esercizio alla Riserva Legale.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2017 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Ferrara, 9 Marzo 2018.

L'Amministratore Unico
(Dott. Paolo Orsatti)

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede legale: CASTELLO ESTENSE FERRARA (FE)
Iscritta al Registro Imprese di FERRARA
C.F. e numero iscrizione: 00243260387
Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 95057
Capitale Sociale sottoscritto € 5.540.082,30 Interamente versato
Partita IVA: 00243260387

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2017

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2017; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione.

La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Nel corso del 2017 SIPRO ha attuato le linee di lavoro in prosecuzione di quelle imposte negli anni precedenti, ottimizzando ulteriormente alcune attività e ampliandone altre.

Sul fronte esterno, si ricorderà che nell'estate del 2016 fu approvato il D.lgs. 175/2016, il cosiddetto Decreto Madia sulle società partecipate, che prevedeva diverse iniziative di ulteriore razionalizzazione. Nonostante una sentenza della Corte Costituzionale abbia dichiarato l'illegittimità di alcuni articoli della Legge, i Soci hanno ritenuto comunque utile procedere con alcune modifiche dello Statuto, approvate nel corso dell'Assemblea del 21/12/2016, che introducono, nello specifico, la nomina dell'Organo di Revisione e la figura dell'Amministratore Unico quale organo amministrativo monocratico. Inoltre, SIPRO, a decorrere dal 19/12/2017, è stata inserita nell'elenco dei soggetti tenuti all'applicazione del meccanismo della scissione dei pagamenti di cui all'articolo 17-ter, comma 1-bis, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, come modificato dall'articolo 3 del decreto-legge 16 ottobre 2017, n. 148, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 2017, n. 172 ("split payment").

Questi adempimenti proseguono la linea di razionalizzazione dei costi e l'individuazione di nuove linee di mercato, sempre in coerenza con la propria mission. Da questo punto di vista, si segnala l'operazione compiuta nell'ulteriore ottimizzazione sugli impianti fotovoltaici meno performanti, lavorando su due direzioni: la prima, sulla predisposizione di un sistema di monitoraggio puntuale, al fine di individuare prima possibile anomalie

nel funzionamento degli impianti, gestendo tempestivamente la fase di manutenzione e ripristino. Si è proceduto inoltre con l'installazione di un sistema di rilevamento della produzione in tempo reale che permette, tramite una "control room" di verificare i dati di un impianto in un determinato momento; la seconda sulla modifica del punto di misura dell'energia immessa in rete, attraverso l'adeguamento alla Delibera AEEGSI 595/14. In ultimo, si è concluso positivamente un contenzioso con uno dei soggetti incaricati della manutenzione di alcuni impianti, che ha riconosciuto alcune inadempienze nella gestione degli anni precedenti. Queste ottimizzazioni hanno comportato – complice una condizione meteo favorevole - un significativo aumento della produzione complessiva, pari a circa il 20% rispetto all'anno precedente.

Proseguendo con la gestione del patrimonio immobiliare, il 2017 ha visto un turn-over negli incubatori: 4 imprese hanno lasciato gli spazi, immediatamente occupati da altri soggetti, operanti nei settori ricerca e sviluppo e comunicazione e marketing. Attualmente si sta creando una lista di attesa delle imprese interessate che, per mancanza di spazi, non hanno potuto accedere alla rete Siprocube.

Si è inoltre proseguito con i contatti con le imprese interessate all'insediamento nel territorio: all'inizio dell'anno si è avuta una negoziazione importante con una grossa azienda di logistica, interessata all'area di Ferrara Nord, e con interessamenti a lotti di piccole dimensioni a Ro, Berra e Tresigallo. Prosegue, inoltre, la modifica del mercato, interessato al costruito e meno al terreno. Per dare slancio e ripresa all'attrattività del territorio, un'attività chiave sviluppata da SIPRO nel corso del 2017 è costituita dal "Pacchetto localizzativo", un insieme di misure concrete e operative a sostegno delle imprese che vogliono investire nel territorio ferrarese, e che individuano nella qualità del sistema più che nel prezzo del terreno, la leva competitiva. Questo Pacchetto è stato sottoscritto da tutti gli interlocutori istituzionali ed economici del territorio (soggetti pubblici, associazioni di categoria, organizzazioni sindacali, mondo dell'istruzione e Università, Ordini e collegi, multiutility), ed è il primo passo di un programma di promozione che verrà condotto nel 2018 sia dal punto di vista degli strumenti (portale, banche dati, ecc) che degli eventi e delle iniziative.

La collaborazione con i Soci è proseguita anche nel corso del 2017: i rapporti convenzionali hanno visto 25 presenze allo sportello di Codigoro (da maggio a dicembre); 37 presenze allo sportello di Fiscaglia e 39 presenze allo sportello di Bondeno, nonché attività di supporto alla candidatura di progetti per il Comune di Mesola (Legge 77/06; supporto nella gestione del progetto Legge 41; candidatura di progetti sul programma Italia-Croazia). Alcuni Comuni hanno già rinnovato la convenzione anche per il 2018, altri – come Tresigallo e Ostellato - sono in fase di analisi della proposta

La collaborazione con i Comuni per la redazione e gestione di bandi a sostegno delle imprese si è sviluppato anche nel 2017 con il rinnovo del bando del Comune di Bondeno e con il nuovo bando del Comune di Codigoro in collaborazione con la CCIAA di Ferrara.

Lo sportello Sipromuove di Via Cairoli n. 15 a Ferrara è stato utilizzato da diversi soggetti che ne hanno fatto richiesta per attività di promozione per un totale di 44 giornate ed è stato utilizzato per altre 30 giornate per attività correlate allo Sportello Energia in collaborazione con il Centro Idea del Comune di Ferrara per attività di formazione, presentazioni ed incontri su vari argomenti sul tema energia.

Sul tema della promozione del territorio, si segnala che la Provincia di Ferrara, nell'ambito del bando PTPL del novembre 2017, ha assegnato a SIPRO un contributo per la realizzazione del progetto "Sapori & Delizie". Obiettivo del progetto è la promozione strategica integrata dell'intero territorio provinciale, in cui il fil rouge è la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale, che si sostanzia su due sistemi portanti: le peculiarità del riconoscimento UNESCO, con le Delizie e il paesaggio; e l'enogastronomia come ulteriore elemento di conoscenza del patrimonio culturale locale. La tematica relativamente nuova per Sipro si è sostanziata, oltre che nella realizzazione di prodotti di promozione cartacei (brochure, ADV, cartoline e locandine) e on line del progetto, anche tramite un interessante documento strategico e di comunicazione per la valorizzazione turistica del territorio ferrarese. L'analisi di contesto e del prodotto "Food destination" conferma l'opportunità di proporre questo territorio come sistema vitale nell'economia dell'esperienza e propone delle azioni future d'intervento.

Un ulteriore supporto ai soci è stato fornito sul tema dell'efficienza energetica degli edifici pubblici: è stato finanziato il programma di assistenza tecnica a valere sul Fondo Europeo per l'Efficienza Energetica (EEEF): il

territorio ferrarese, oltre a quello di Gijon, sono i due territori che sono stati selezionati per l'utilizzo dello strumento. Con questo programma, i comuni coinvolti hanno usufruito di assistenza tecnica per la redazione dei documenti tecnici ed amministrativi (Capitolato, disciplinare, ecc.) per le gare di servizi di efficienza energetica. Nello specifico: per il Comune di Ferrara, la gara per la pubblica illuminazione (circa 100 Mio Euro), e la gara per tre edifici; per il Comune di Voghiera la gara per la pubblica illuminazione; per il Comune di Cento la gara per tre edifici; per il Comune di Mesola la gara per cinque edifici. Tutte le gare saranno pubblicate entro la primavera 2018. Questo programma ha funzionato da stimolo per altre amministrazioni, che adotteranno il modello EPC, e per l'approfondimento delle opportunità offerte dai sistemi incentivanti, portando ad esempio il Comune di Ferrara a sottoscrivere un accordo di collaborazione con il GSE, accordo nel quale SIPRO partecipa come componente tecnico per la sua attuazione.

Il supporto europeo per le progettualità del territorio è ormai una tradizione consolidata, anche per SIPRO: ricordiamo che è attiva in questo campo dal 2004, e anche oggi le attività di cooperazione territoriale continuano a dare buoni frutti. SIPRO è infatti capofila di CitiEnGov, un progetto finanziato dal programma Central Europe, sul tema dell'efficienza energetica; questo progetto, oltre a sostenere iniziative di SIPRO, contribuirà ad alcune progettualità del comune di Ferrara, tra cui l'apertura di un "Energy Cafè" presso i locali di SIPRO, incontri sul tema della sostenibilità e del consumo energetico, e il lancio di un progetto sperimentale rivolto alle famiglie ferraresi per migliorare i comportamenti domestici e ridurre il consumo energetico.

Fra le attività in corso:

- monitoraggio del PAES Terre Estensi (per l'Associazione Terre Estensi-Comune di Ferrara, Voghiera e Masi Torello);
- predisposizione del nuovo PAESC per l'Associazione Terre Estensi
- Piano di efficientamento energetico (audit) per 30 famiglie siutate nel Comune di Ferrara in collaborazione con Centro Idea, ACER.

Accanto a questo, proseguono le attività di progettazione, con la **candidatura di 7 progetti** su diversi programmi di cooperazione (2 Interreg MED, 4 Interreg Italia-Croazia, 1 Horizon 2020), in attesa di esito di valutazione. Si è inoltre avuto esito positivo per **2 progetti**:

- Il progetto Adrion5Senses candidato nel 2016 sul Programma Interreg Adrion, su tematiche legate alla valorizzazione del turismo in tutto il territorio provinciale;
- Il progetto ATLAS candidato nel corso dell'anno sul bando per i progetti standard + del Programma Interreg Italia Croazia, relativo alla promozione delle nuove tecnologie per il settore delle imprese culturali e creative e al turismo.

Si segnala inoltre che SIPRO è coinvolto in diversi tavoli di lavoro provinciali e regionali relativi a :

- mobilità e trasporto-tavolo di lavoro con AMI a cui partecipano tutti i Comuni: per la predisposizione di progetti congiunti a valere su bandi europei, nazionali, locali, nell'ottica di favorire progetti di sistema, evitando competizioni interne allo stesso territorio;
- sostegno all'innovazione e alle start-up-tavolo di lavoro regionale coordinato da ASTER con la partecipazioni di tutti gli incubatori di impresa regionali- prevedono la predisposizione di strumenti a supporto della start-up e della creazione di impresa (come incontri con Business Angels, percorsi di incubazione, agevolazioni..);
- collaborazione con Unife per il trasferimento tecnologico e l'animazione del Portale del Tecnopolo di Ferrara (partecipazione congiunta a premi per l'innovazione come Start Cup RER);

In ultimo, continuano le attività sulla programmazione economica.

Prima di tutto, l'attività di assistenza tecnica – svolta in collaborazione con Delta2000 – per la Strategia per l'Area Interna Basso Ferrarese. Si è conclusa positivamente la fase intermedia con l'approvazione del Preliminare, e si sta concludendo la fase di definizione degli interventi veri e propri, che, con un forte lavoro di co-progettazione con il territorio, porterà alla realizzazione di azioni nei settori della sanità, dell'istruzione, della mobilità e dello sviluppo locale. Questo lavoro di programmazione ha aperto nuove relazioni con interlocutori non tradizionali – Distretti Socio Sanitari, ASP, scuole, Ufficio Scolastico, AMI, settore primario, mobilità sostenibile e turismo, e cooperazione – con i quali si stanno avviando nuove collaborazioni.

A titolo di esempio, un'attività di sensibilizzazione alla realizzazione di interventi di efficienza energetica negli edifici sanitari, e un'iniziativa più legata ai fabbisogni dell'area di San Giovanni di Ostellato per un progetto integrato sulla mobilità e un'azione sulla formazione, dalla curvatura formativa all'alternanza scuola-lavoro. Un'ultima azione di sistema legata alla programmazione economica, si colloca nel coordinamento e supporto alla redazione della declinazione territoriale del Patto per il Lavoro della Regione Emilia Romagna.

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio in esame non si rilevano particolari avvenimenti di rilievo da segnalare alla Vostra attenzione.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	8.967.418	51,64 %	9.217.892	51,43 %	(250.474)	(2,72) %
Liquidità immediate	761.381	4,38 %	883.241	4,93 %	(121.860)	(13,80) %
Disponibilità liquide	761.381	4,38 %	883.241	4,93 %	(121.860)	(13,80) %
Liquidità differite	1.506.854	8,68 %	1.117.081	6,23 %	389.773	34,89 %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.139.280	6,56 %	1.094.377	6,11 %	44.903	4,10 %
Attività finanziarie	349.217	2,01 %			349.217	
Ratei e risconti attivi	18.357	0,11 %	22.704	0,13 %	(4.347)	(19,15) %
Rimanenze	6.699.183	38,58 %	7.217.570	40,27 %	(518.387)	(7,18) %
IMMOBILIZZAZIONI	8.397.056	48,36 %	8.705.102	48,57 %	(308.046)	(3,54) %
Immobilizzazioni immateriali			116		(116)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali	8.251.828	47,52 %	8.527.147	47,58 %	(275.319)	(3,23) %
Immobilizzazioni finanziarie	9.171	0,05 %	21.824	0,12 %	(12.653)	(57,98) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	136.057	0,78 %	156.015	0,87 %	(19.958)	(12,79) %
TOTALE IMPIEGHI	17.364.474	100,00 %	17.922.994	100,00 %	(558.520)	(3,12) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	9.642.294	55,53 %	10.208.688	56,96 %	(566.394)	(5,55) %
Passività correnti	3.544.435	20,41 %	3.679.904	20,53 %	(135.469)	(3,68) %
Debiti a breve termine	3.532.753	20,34 %	3.667.483	20,46 %	(134.730)	(3,67) %
Ratei e risconti passivi	11.682	0,07 %	12.421	0,07 %	(739)	(5,95) %
Passività consolidate	6.097.859	35,12 %	6.528.784	36,43 %	(430.925)	(6,60) %
Debiti a m/l termine	5.901.180	33,98 %	6.313.081	35,22 %	(411.901)	(6,52) %
TFR	196.679	1,13 %	215.703	1,20 %	(19.024)	(8,82) %
CAPITALE PROPRIO	7.722.180	44,47 %	7.714.306	43,04 %	7.874	0,10 %
Capitale sociale	5.540.082	31,90 %	5.540.082	30,91 %		
Riserve	2.174.226	12,52 %	2.167.117	12,09 %	7.109	0,33 %
Utile (perdita) dell'esercizio	7.872	0,05 %	7.107	0,04 %	765	10,76 %
TOTALE FONTI	17.364.474	100,00 %	17.922.994	100,00 %	(558.520)	(3,12) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	93,48 %	90,24 %	3,59 %
Banche su circolante	69,49 %	71,81 %	(3,23) %
Indice di indebitamento	1,25	1,32	(5,30) %
Quoziente di indebitamento finanziario	0,82	0,87	(5,75) %
Mezzi propri su capitale investito	44,47 %	43,04 %	3,32 %
Oneri finanziari su fatturato	15,51 %	21,08 %	(26,42) %
Indice di disponibilità	253,00 %	250,49 %	1,00 %
Margine di struttura primario	(538.819,00)	(834.781,00)	(35,45) %
Indice di copertura primario	0,93	0,90	3,33 %
Margine di struttura secondario	5.559.040,00	5.694.003,00	(2,37) %
Indice di copertura secondario	1,67	1,67	
Capitale circolante netto	5.422.983,00	5.537.988,00	(2,08) %
Margine di tesoreria primario	(1.276.200,00)	(1.679.582,00)	(24,02) %
Indice di tesoreria primario	63,99 %	54,36 %	17,72 %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.512.862	100,00 %	2.226.067	100,00 %	286.795	12,88 %
- Consumi di materie prime	598.230	23,81 %	127.565	5,73 %	470.665	368,96 %
- Spese generali	713.276	28,39 %	784.007	35,22 %	(70.731)	(9,02) %
VALORE AGGIUNTO	1.201.356	47,81 %	1.314.495	59,05 %	(113.139)	(8,61) %
- Altri ricavi	1.507.327	59,98 %	1.389.989	62,44 %	117.338	8,44 %
- Costo del personale	441.797	17,58 %	478.109	21,48 %	(36.312)	(7,59) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(747.768)	(29,76) %	(553.603)	(24,87) %	(194.165)	35,07 %
- Ammortamenti e svalutazioni	417.769	16,63 %	401.844	18,05 %	15.925	3,96 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.165.537)	(46,38) %	(955.447)	(42,92) %	(210.090)	21,99 %
+ Altri ricavi	1.507.327	59,98 %	1.389.989	62,44 %	117.338	8,44 %
- Oneri diversi di gestione	147.031	5,85 %	162.007	7,28 %	(14.976)	(9,24) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	194.759	7,75 %	272.535	12,24 %	(77.776)	(28,54) %
+ Proventi finanziari	2.606	0,10 %	3.225	0,14 %	(619)	(19,19) %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	197.365	7,85 %	275.760	12,39 %	(78.395)	(28,43) %
+ Oneri finanziari	(134.642)	(5,36) %	(176.271)	(7,92) %	41.629	(23,62) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	62.723	2,50 %	99.489	4,47 %	(36.766)	(36,95) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(783)	(0,03) %			(783)	
REDDITO ANTE IMPOSTE	61.940	2,46 %	99.489	4,47 %	(37.549)	(37,74) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	54.068	2,15 %	92.382	4,15 %	(38.314)	(41,47) %
REDDITO NETTO	7.872	0,31 %	7.107	0,32 %	765	10,76 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazioni %
R.O.E.	0,10 %	0,09 %	11,11 %
R.O.I.	(6,71) %	(5,33) %	25,89 %
R.O.S.	22,43 %	32,60 %	(31,20) %
R.O.A.	1,12 %	1,52 %	(26,32) %
E.B.I.T. NORMALIZZATO	196.582,00		
E.B.I.T. INTEGRALE	196.582,00	275.760,00	(28,71) %

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale: nel corso del 2017 è scaduto un contratto a tempo determinato e non è stato rinnovato

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie.

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso danno segnali di prospettive stazionarie rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
CASTELLO ESTENSE	FERRARA
Via Cairoli n.13	FERRARA

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Ferrara, 9/03/2018

L'Amministratore Unico
(Dott.Paolo Orsatti)

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede Legale: CASTELLO ESTENSE - FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00243260387

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 95057

Capitale Sociale sottoscritto €: 5.540.082,30 Interamente versato

Partita IVA: 00243260387

Relazione dell'Organo di controllo

Bilancio Ordinario al 31/12/2017

Signori Soci, premesso che, a norma dello Statuto sociale vigente, nella Vostra società è stata attribuita all'Organo di controllo esclusivamente l'attività di vigilanza amministrativa, mentre la funzione di revisione legale dei conti è stata attribuita al Revisore Dott.ssa Laura Sensi, nominata con l'assemblea dei Soci del 21/12/2016 fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2018, con la presente relazione si rende conto dell'operato per quanto riguarda la funzione di controllo legale.

Relazione all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. - Attività di vigilanza amministrativa

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2017 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del Codice Civile, secondo i principi di comportamento del Collegio sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 7.872, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	8.260.999	8.549.087	288.088-

ATTIVO CIRCOLANTE	9.085.118	9.351.203	266.085-
RATEI E RISCONTI	18.357	22.704	4.347-
TOTALE ATTIVO	17.364.474	17.922.994	558.520-

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	7.722.180	7.714.306	7.874
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	196.679	215.703	19.024-
DEBITI	9.433.933	9.980.564	546.631-
RATEI E RISCONTI	11.682	12.421	739-
TOTALE PASSIVO	17.364.474	17.922.994	558.520-

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.512.862	2.226.067	286.795
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	868.350	836.078	32.272
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.318.103	1.953.532	364.571
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	194.759	272.535	77.776-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	61.940	99.489	37.549-
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	54.068	92.382	38.314-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	7.872	7.107	765

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, con periodicità trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- attraverso la raccolta di informazioni operata presso i responsabili della funzione organizzativa, si è vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto

funzionamento. A tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- si è partecipato alle assemblee dei soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 e 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo né costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 e 5 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2017, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Ferrara, 24/03/2018

Il Collegio Sindacale

Paolo Chiarolla, Presidente

Lucio Faggioli, Sindaco effettivo

Elena Benetti, Sindaco effettivo

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede Legale: CASTELLO ESTENSE - FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00243260387

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 95057

Capitale Sociale sottoscritto €: 5.540.082,30 Interamente versato

Partita IVA: 00243260387

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

All'assemblea degli azionisti

della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Relazione sulla revisione legale del bilancio Ordinario

Giudizio

Ho svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2017 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia).

Ho regolarmente svolto le verifiche periodiche trimestrali ed ho acquisito informazioni e chiarimenti rapportandomi con l'organo amministrativo ed il personale amministrativo della società.

Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio" della presente relazione.

Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione legale del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio

L'Organo Amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per

quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Organo Amministrativo è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

L'Organo Amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente.

Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio.

Nell'ambito della revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione legale.

Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione legale allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

Ho comunicato ai Responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione legale e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione legale.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

L'Organo Amministrativo della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A. al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Ferrara, 24/03/2018

Il Revisore

Laura Sensi, Revisore

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede legale: CASTELLO ESTENSE FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00243260387

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 95057

Capitale Sociale sottoscritto € 5.540.082,30 Interamente versato

Partita IVA: 00243260387

Verbale dell'Assemblea dei Soci del 09/04/2018

Il giorno 09/04/2018, alle ore 10:00, in Ferrara presso la sala Consiglio della Provincia, si è riunita l'assemblea della società S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A., per discutere e deliberare in merito al seguente.

ORDINE DEL GIORNO:

1. Esame ed approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, relazione sulla gestione, relazione del Collegio sindacale e relazione del Revisore indipendente e deliberazioni relative;
2. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'Assemblea l'Amministratore Unico Paolo Orsatti, che

CONSTATA E DA' ATTO

- che l'assemblea è stata convocata tramite pec, diramata a norma di Statuto Sociale, a tutti gli intervenuti per questo giorno, ora e luogo;
- che la presente assemblea si svolge in seconda convocazione, in quanto la prima adunanza, convocata per il giorno 08 Aprile 2018 è andata deserta;
- che sono presenti, in proprio o per delega, gli azionisti sotto riportati e precisamente:
 - **Comune di Ferrara** in persona del sindaco avv. Tiziano Tagliani, portatore di n. 48.250 azioni del valore nominale complessivo di euro 2.492.112,50;
 - **Provincia di Ferrara** in persona del Presidente Tiziano Tagliani, portatore di n. 25.421 azioni del valore nominale complessivo di euro 1.312.994,65;
 - **Comune di Bondeno** in persona del Vice Sindaco Simone Saletti, regolarmente delegato, portatore di n. 250 azioni del valore nominale complessivo di euro 12.912,50;

- **Comune di Cento** in persona dell'Assessore Matteo Fortini, regolarmente delegato, portatore di n. 500 azioni del valore nominale complessivo di euro 25.825,00;
 - **Comune di Codigoro** in persona dell'assessore Stefano Adami, portatore di n. 473 azioni del valore nominale complessivo di euro 24.430,45;
 - **Comune di Comacchio**, in persona dell'ass. Roberto Bellotti, portatore di n. 875 azioni del valore complessivo nominale di euro 45.193,75;
 - **Comune di Tresigallo** in persona del vice Sindaco Mirko Perelli, regolarmente delegato, portatore di n. 126 azioni del valore nominale di euro 6.507,90;
 - **Cassa di Risparmio di Cento** in persona della Sig.ra Marina Zardi, regolarmente delegata, portatrice di n. 4.226 azioni del valore nominale di euro 218.272,90;
 - **Camera di Commercio di Ferrara** in persona della Sig.ra Cristina Sandri, regolarmente delegata, portatrice di n. 2.205 azioni del valore nominale complessivo di Euro 113.888,25;
 - **Bper Banca** in persona di Antonio Rosignoli portatore di 16.223 azioni del valore nominale di 837.917,95
- che pertanto sono presenti i soci portatori nel complesso di azioni rappresentanti il 91,88% del capitale sociale pari ad euro 5.090.227,62;
 - che sono presenti tutti i sindaci effettivi:
 - Paolo Chiarolla, Presidente Collegio sindacale
 - Lucio Faggioli, Sindaco effettivo
 - Elena Benetti, Sindaco effettivo;
 - che è presente il Revisore indipendente Laura Sensi
 - che, per la partecipazione all'Assemblea, non è richiesto il preventivo deposito dei certificati azionari;
 - che il progetto di Bilancio, unitamente a tutti i documenti ad esso allegati, è stato depositato presso la sede sociale nei termini di legge;
 - che tutti i presenti si sono dichiarati sufficientemente informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno e pertanto ne accettano la discussione.

il Presidente dichiara la presente assemblea validamente costituita ed atta a deliberare, invitando ad assumere le funzioni di Segretario la dott.ssa Claudia Marzola che accetta.

Assiste il Dott. Fabio Giuliani consulente contabile-fiscale della Società.

Il Presidente illustra all'Assemblea il Bilancio d'esercizio al 31/12/2017, commentandone le voci più significative, la Nota integrativa, nonché il risultato dell'esercizio in esame, soffermandosi sui fatti aziendali che hanno maggiormente caratterizzato la gestione societaria

Prende quindi la parola il Dott. Paolo Chiarolla, Presidente del collegio sindacale che procede alla lettura della Relazione al Bilancio predisposto dall'Organo di controllo.

Viene data lettura della Relazione predisposta dal Revisore Indipendente Laura Sensi.

Si apre quindi la discussione assembleare sull'andamento della gestione societaria relativa all'esercizio chiuso al 31/12/2017. Il Presidente a questo proposito fornisce tutte le delucidazioni e informazioni richieste dai Soci per una maggiore comprensione del bilancio di esercizio e sulle prospettive future della società: dà un'informativa sul progetto per attrarre nuovi insediamenti produttivi creando una rete complessa che vede come attori Sipro, i Comuni, le Associazioni di categoria, il sistema creditizio ed i sindacati. Obiettivo è quello di offrire, oltre alle aree industriali della provincia di Ferrara, un pacchetto localizzativo che soddisfi le richieste degli investitori quali tempi certi nel rilascio dei pareri e autorizzazioni comunali, referente unico presso il comune per monitorare l'iter, sgravi fiscali ecc...

Prende poi la parola il Presidente della Provincia avv. Tagliani che informa i presenti che a seguito della legge Del Rio, la Provincia di Ferrara deve dismettere la sua partecipazione in SIPRO, ma sarà una fuoriuscita che si articolerà in circa un triennio.

Al termine della discussione il Presidente invita l'Assemblea a deliberare in merito all'approvazione del bilancio. Pertanto l'Assemblea all'unanimità, con voto esplicitamente espresso,

DELIBERA

- di approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, nonché la Relazione sulla gestione, così come predisposti dall'Organo Amministrativo;
- di prendere atto della Relazione predisposta dal Collegio Sindacale e della Relazione predisposta dal Revisore Indipendente;
- di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 7.872 alla Riserva Legale.

Avendo esaurito gli argomenti posti all'ordine del giorno, e più nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea alle ore 11:00 previa lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Ferrara, 09/04/2018

Paolo Orsatti, Presidente

Claudia Marzola Segretario