

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: GROSSETO SVILUPPO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Sede: VIA GIORDANIA 227 GROSSETO GR
Capitale sociale: 646.718,28
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: GR
Partita IVA: 01064080532
Codice fiscale: 01064080532
Numero REA: 82623
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO): 702100
Società in liquidazione: sì
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 31/12/2020

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2020	31/12/2019
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	7.434.722	7.422.872
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.815	2.815
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>7.437.537</i>	<i>7.425.687</i>
C) Attivo circolante		
II - Crediti	84.404	97.808
esigibili entro l'esercizio successivo	47.777	61.181

	31/12/2020	31/12/2019
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.627	36.627
IV - Disponibilita' liquide	62.889	80.156
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>147.293</i>	<i>177.964</i>
D) Ratei e risconti	450	27
<i>Totale attivo</i>	<i>7.585.280</i>	<i>7.603.678</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	646.718	646.718
III - Riserve di rivalutazione	1.616.601	1.616.601
IV - Riserva legale	2	2
VI - Altre riserve	1.506.519	1.506.520
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>3.769.840</i>	<i>3.769.841</i>
B) Fondi per rischi e oneri	1.710.687	1.738.243
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.135	14.999
D) Debiti	2.080.141	2.072.692
esigibili entro l'esercizio successivo	969.091	2.072.692
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.111.050	-
E) Ratei e risconti	7.477	7.903
<i>Totale passivo</i>	<i>7.585.280</i>	<i>7.603.678</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	204.794	187.701
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	52.808	80.126
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>52.808</i>	<i>80.126</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>257.602</i>	<i>267.827</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.487	354
7) per servizi	78.048	88.030
9) per il personale	-	-

	31/12/2020	31/12/2019
a) salari e stipendi	26.205	29.875
b) oneri sociali	7.199	8.157
personale c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del	2.096	2.106
c) trattamento di fine rapporto	2.096	2.106
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>35.500</i>	<i>40.138</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
liquide d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita'	8.017	-
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>8.017</i>	<i>-</i>
14) oneri diversi di gestione	53.658	58.958
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>176.710</i>	<i>187.480</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	80.892	80.347
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	27	26
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>27</i>	<i>26</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>27</i>	<i>26</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	75.660	76.734
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>75.660</i>	<i>76.734</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(75.633)</i>	<i>(76.708)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	5.259	3.639
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.259	3.639
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>5.259</i>	<i>3.639</i>

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali 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.

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.

Notizie specifiche relative alla rappresentazione dei dati di bilancio in relazione al procedimento liquidatorio

Il presente documento costituisce il quarto bilancio intermedio di liquidazione della società ed è quindi redatto tenendo conto di quanto stabilito dal codice civile in materia di liquidazione volontaria di società di capitali e dai principi contabili nazionali con particolare riferimento al documento n° 5 OIC 06-2008.

Quarto bilancio intermedio di liquidazione

Il quarto bilancio intermedio di liquidazione costituisce il rendiconto della gestione liquidatoria condotta nel quarto esercizio. In questo bilancio sono pertanto compresi esclusivamente i dati economici e patrimoniali relativi alla sola attività liquidatoria considerata nel suo complesso e quindi comprendendo anche l'attività di conservazione dei beni immobili.

Anche per questo esercizio la rappresentazione dei dati contabili non tiene conto del cosiddetto going concern in quanto non vi è continuazione dell'attività d'impresa ma solo quella conservativa. Per effetto di tale principio i dati rappresentati sono quelli di presunto realizzo.

Principi di redazione

Commento

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di liquidazione 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 e sono stati indicati esclusivamente i risultati economici realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico 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. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Commento

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

Cambiamenti di principi contabili

Commento

Salvo quanto riferito rispetto alla condizione di liquidazione volontaria della società, non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Commento

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.

Altre informazioni

Informativa sull'andamento della liquidazione

Signori Soci,

con riferimento all'andamento liquidatorio annuale si evidenzia quanto appresso.

Si ricorda che il piano liquidatorio, approvato dall'assemblea dei soci il 18 luglio 2018, si declina sostanzialmente in tre azioni: la conservazione del patrimonio sociale, il riequilibrio finanziario e l'alienazione del patrimonio immobiliare.

In ordine all'andamento della liquidazione questo Collegio ha informato i soci con le informazioni indicate nelle note integrative dei bilanci chiusi al 31 dicembre 2017, 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2019 e con relazioni semestrali intermedie relative ai medesimi esercizi.

Si riferiscono in questa sede gli accadimenti più significativi del 2020.

1. Conservazione del patrimonio immobiliare.

Oltre a piccoli interventi manutentivi che hanno riguardato i tre immobili di proprietà, in questo esercizio sono stati terminati alcuni interventi più importanti anche se con spese assolutamente contenute.

Nell'incubatore si Scarlino è stata realizzata l'impermeabilizzazione su alcune pareti maggiormente esposte alle piogge battenti e realizzate con blocchetti di cemento a faccia vista, essendosi aggravati alcuni effetti negativi provocati dalle infiltrazioni di acqua piovana.

Sempre a Scarlino è stato poi completato l'intervento di efficientamento energetico di alcuni ambienti destinati ad ospitare nuove imprese, tali interventi sono mirati a sostituire progressivamente il vecchio impianto di condizionamento a gas con pompe di calore altamente performanti. L'operazione ha permesso di beneficiare dell'Ecobonus nella misura del 65%, tale detrazione fiscale sarà utilizzata nel corso dell'esercizio 2021.

Per quanto riguarda l'immobile di Grosseto è stata ripristinata la funzionalità dell'illuminazione esterna (ormai completamente esaurita) utilizzando corpi illuminanti a Led, più duraturi e sicuramente più performanti da un punto di vista dei consumi.

Per l'anno 2021, oltre alla consueta attività di manutenzione ordinaria. L'ingresso di nuove imprese negli incubatori ha inoltre concorso in maniera significativa alla conservazione delle strutture immobiliari che, essendo vissute, sono anche mantenute al loro interno dai soggetti che le utilizzano

2. Riequilibrio finanziario.

Nel corso dell'esercizio sono ulteriormente diminuite sia le uscite relative ai servizi, che quelle relative ai costi generali. Le entrate sono invece ulteriormente aumentate grazie all'ingresso di nuove imprese nei tre incubatori.

Nel corso del 2020, relativamente all'Incubatore di Valpiana, sono stati assegnati gran parte degli spazi disponibili. Tale operazione si è poi conclusa nei primi mesi del 2021 con l'assegnazione all'Unione dei Comuni delle Colline Metallifere di tutti gli uffici e capannoni rimasti liberi. La completa occupazione dell'Incubatore di Valpiana, unitamente alla riqualificazione di spazi ed impianti, potrà sicuramente generare un nuovo interesse anche per l'utilizzo equiind la conservazione dei locali già attrezzati per attività di somministrazione..

In sostanza è stato ulteriormente migliorato il cash flow della gestione corrente, che consente di avere un surplus annuo di cassa di circa 75 mila euro.

3. Alienazione del patrimonio immobiliare

A tutt'oggi non è stato possibile alienare alcun immobile a causa della necessità di attendere il 30 giugno 2021, termine indicato dal Ministero del Lavoro, nella sua nota del 21/12/2017, per non incorrere nella restituzione del contributo ricevuto per la realizzazione degli incubatori.

Informativa sull'evoluzione della gestione liquidatoria

Sono proseguite le attività volte a creare le condizioni per l'eventuale revoca della liquidazione

Dopo ripetuti incontri con tutti i predetti interlocutori è stato rinnovato e rafforzato il percorso che, in estrema sintesi, si risolve in queste tre azioni, tra loro indissolubilmente legate:

- a) stralcio parziale del debito da parte del sistema bancario;
- b) rinegoziazione del credito ricevuto attraverso nuova finanza e programmazione di nuovo ammortamento finanziario a lungo termine di tutto il debito residuo;
- c) riconsiderazione dei soci pubblici, in particolare della CCIAA, della strategicità della partecipazione nella società.

Sono continuate le trattative con il sistema bancario volto a riequilibrare la situazione finanziaria attraverso l'erogazione di nuova finanza con un'operazione con ammortamento a lungo termine con importo bullet da stabilire e la richiesta di stralcio a Banca MPS. Le trattative con quest'ultima sono continuate fino a quando si sono arenate in prossimità dell'operazione straordinaria con la quale la banca ha scisso un ramo di azienda incorporato da AMCO Spa (società interamente partecipata dal MEF). Il percorso iniziato con il MPS è stato comunque riattivato tempestivamente con i funzionari di AMCO che, ad oggi, hanno già acquisito il quadro e la documentazione per istruire la pratica relativa alla richiesta di stralcio. Attendiamo primo riscontro nelle prossime settimane.

E' già stata deliberata e programmata la sostituzione dell'impianto di climatizzazione presso l'incubatore di Valpiana con Pompe di calore di ultima generazione unitamente all'installazione di un impianto fotovoltaico da 20KW a servizio dell'intera struttura. L'intera l'operazione sarà per la Grosseto Sviluppo a costo zero dal momento che l'Unione dei Comuni (attuale utilizzatrice dell'intera struttura), rimborserà tutto il costo di realizzazione, al netto degli incentivi Ecobonus, perché economicamente vantaggiosa rispetto ad un intervento diretto in un primo momento ipotizzato.

La società, dopo il 30 giugno 2021 e qualora non vi siano i presupposti per addivenire alla revoca della liquidazione, inizierà il percorso per procedere all'alienazione dei cespiti attivi.

Effetto della pandemia COVID-19 sulla gestione Liquidatoria

Come già segnalato nella nota integrativa dello scorso esercizio la società ha messo in cassa integrazione l'impiegata dal 02/3/2020 al 02/05/2020 senza subire, grazie anche alla sospensione delle attività degli incubati, particolare inefficienze anche attraverso l'attività del presidente del Collegio dei liquidatori che ha comunicato telematicamente con la dott.ssa Marini Alessandra che ha fornito telematicamente quanto richiesto.

In ogni caso la società ha comunque adottato le norme di sicurezza disposte dai provvedimenti statali e regionali.

La società, nonostante le difficoltà generali del periodo, è riuscita a contenere gli effetti negativi della pandemia incrementando, anche se leggermente, le entrate. I flussi attivi sono arrivati con sostanziale regolarità, con l'eccezione di limitati e circoscritti casi. Unica eccezione è stata la sospensione di pagamento concessa ad un incubato per oggettivi motivi di difficoltà derivanti dalla completa chiusura della sua attività. Va però evidenziato che, grazie al decreto Cura Italia ed ai benefici ad esso collegati, l'impresa è stata in grado di corrispondere alcune mensilità attraverso la cessione del credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione (valido solo per gli immobili rientranti nella categoria catastale C/1) e la dilazione di pagamento concessa per gli altri importi

Nell'esercizio corrente, relativamente alle entrate, è ipotizzabile la prosecuzione del trend di crescita registrato negli ultimi anni, supportato anche da un cauto ottimismo riguardo all'evoluzione della pandemia.

Relativamente, invece, alla dismissione dei beni a far data dal 30/06/2021, sembra più verosimile ipotizzare una situazione dei prezzi sostanzialmente ferma agli attuali valori di mercato che hanno registrato, per gli immobili non residenziali, un trend lievemente negativo rispetto agli ultimi anni. Eventuali variazioni al rialzo o al ribasso saranno ovviamente influenzate dall'evolversi della situazione e delle future politiche economiche che saranno messe in atto.

E' comunque ragionevole ipotizzare che gli immobili, per la specificità delle strutture a suo tempo concepite e realizzate in funzione dell'attività di incubatori, abbiano necessità di un periodo medio lungo per incontrare la domanda del mercato.

Ciò, qualora non potessero realizzarsi le condizioni per la revoca della liquidazione, imporrà una revisione dei tempi di realizzazione del piano liquidatorio.

Criteri di valutazione applicati

Commento

Criteri di valutazione del quarto bilancio intermedio di liquidazione.

I criteri utilizzati nella formazione del quarto bilancio intermedio di liquidazione tengono conto della funzione economica e giuridica della liquidazione che è quella di trasformazione in denaro delle attività e dell'estinzione delle passività.

A tal fine i criteri di valutazione si discostano necessariamente da quelli utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio di imprese in continuità aziendale. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi in ogni caso ai criteri generali di prudenza e nella sola prospettiva dell'alienazione dei beni aziendali.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Tutte le valutazioni sono state effettuate tenendo conto che il tempo di continuazione dell'attività aziendale in forma provvisoria, ai fini della conservazione del patrimonio immobiliare, avesse la durata massima fino al termine ipotizzato per la conclusione della liquidazione.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono state completamente stralciate in quanto irrealizzabili.

Materiali

Sono state iscritte sulla base dei valori realizzabili accertata per gli immobili sulla base delle perizie redatte dal geom. Claudio Camilloni.

Si precisa che il valore dei beni immobili è risultato inferiore a quello iscritto a valori contabili.

Nel successivo prospetto si precisa, 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, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Descrizione	Importo
Fabbricato Grosseto	-
Costo storico	2.650.627
Legge n.2/2009	1.527.853
Valore rivalutato	4.178.480
Valore rettificato per liquidazione	2.169.621

Descrizione	Importo
Terreno Scarlino	-
Costo storico	150.004
Legge n.2/2009	229.996
Valore rivalutato	380.000
Valore rettificato per liquidazione (compreso nel fabbricato di Scarlino)	-

Descrizione	Importo
Fabbricato Scarlino	-
Costo storico	2.915.700
Legge n.2/2009	2.650.541
Valore rivalutato	5.566.151
Valore rettificato per liquidazione	3.845.985

Descrizione	Importo
Fabbricato Massa Marittima - Valpiana	-
Costo storico	966.826
Legge n.2/2009	585.646
Valore rivalutato	1.552.472
Valore rettificato per liquidazione	826.290

Considerata la destinazione liquidatoria dei beni ed il valore loro attribuito in funzione del realizzo dalla vendita, non si è proceduto ad effettuare alcun ammortamento in quanto l'utilizzo è finalizzato alla loro conservazione nonostante l'utilizzo. I beni inoltre non hanno subito alcuna svalutazione in quanto non si è verificata una durevole perdita di valore rispetto a quello di perizia eseguita in sede di bilancio iniziale di liquidazione.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono state iscritte per il loro effettivo importo.

Ratei e risconti attivi

La voce ratei e risconti attivi comprende le quote di proventi la cui manifestazione numeraria si avrà negli esercizi successivi ma la cui competenza economica è maturata alla data di riferimento.

Patrimonio netto

Le voci del patrimonio netto comprensive del capitale sociale, della riserve di rivalutazione, dalle altre riserve e dalle rettifiche di liquidazione, che incidono in diminuzione di queste ultime, sono state espresse al loro valore nominale.

La voce rettifiche di liquidazione rappresenta il saldo algebrico delle rettifiche contabili effettuate sulle voci patrimoniali in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione. La inibizione della vendita del patrimonio immobiliare ha imposto necessariamente la rideterminazione degli interessi dovuti alle banche, prima calcolati tenendo conto che a cavallo tra il 2018 ed il 2019, si sarebbe potuto cedere l'immobile di Massa Marittima – Valpiana.

Ratei e risconti attivi

I ratei passivi si riferiscono quasi esclusivamente a mensilità aggiuntive, ferie e permessi relativi al personale e sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Fondo costi ed oneri di liquidazione.

Questo fondo ha la funzione di indicare i costi ed oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione al netto dei proventi che si prevede di conseguire. L'iscrizione di tale fondo costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario di esercizio al fine di adempiere all'obbligo di rappresentazione delle finalità prognostiche affidate al bilancio iniziale di liquidazione.

Il fondo è stato iscritto tenendo conto dei costi che si prevede di sostenere per concludere l'attività. In particolare:

i proventi si riferiscono ai corrispettivi per l'utilizzo degli incubatori e al rimborso di utenze comuni da parte degli incubati;

i costi per servizi riguardano le utenze ed i servizi di gestione e manutentivi dei beni, oltre che quelli professionali;

i costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni ed oneri contributivi e assicurativi sostenuti e che si dovranno sostenere fino al termine della liquidazione, tenendo conto della riduzione del personale;

le spese generali ineriscono i costi di amministrazione e le tasse, diritti ed imposte locali;

gli oneri finanziari sono stati iscritti per l'importo presunto che dovrebbe maturare sui debiti verso istituti di credito esistenti alla data di effetto della liquidazione, tenendo conto dei tassi applicati e del presumibile andamento dei mercati;

il costo per l'Organo di controllo della società è calcolato tenendo conto della sua composizione monocratica, conseguente alla trasformazione in srl;

il compenso ed i rimborsi spese per il Presidente del Collegio dei liquidatori sono stati iscritti sulla base di quanto deliberato dall'assemblea dei soci del 12 settembre 2017.

Il seguente prospetto evidenzia, per ogni esercizio liquidatorio l'utilizzo dello stesso e, nella colonna finale, il saldo netto il cui totale corrisponde alla sommatoria delle voci di dettaglio.

In ottemperanza al documento n° 5 OIC 06-2008 si riporta il dettaglio del Fondo durante il secondo esercizio di liquidazione: :

FONDO PER COSTI ED ONERI DI LIQUIDAZIONE							
PROVENTI DA UTILIZZO INCUBATORI - VARI	Fondo iniziale	Variazioni	utilizzo 2017	utilizzo 2018	utilizzo 2019	utilizzo 2020	saldo
ESERCIZIO 2/08/17 31/12/17	76.310,00		76.310,00				-
ESERCIZIO 2018	187.000,00	39.284,00		226.284,00			-
ESERCIZIO 2019	195.000,00	51.274,00			246.274,00		-
ESERCIZIO 2020	195.000,00	35.072,59				230.072,59	-
ESERCIZIO 2021	195.000,00						195.000,00
ESERCIZIO 2022	195.000,00						195.000,00
Totale Proventi da utilizzo incubatori	1.043.310,00	125.630,59	76.310,00	226.284,00	246.274,00	230.072,59	390.000,00
COSTI PER SERVIZI - BENI DI CONSUMO							
ESERCIZIO 2/08/17 31/12/17	39.294,00		39.294,00				-
ESERCIZIO 2018	72.000,00	- 4.113,00		57.887,00			-
ESERCIZIO 2019	70.000,00	- 424,00			69.576,00		-
ESERCIZIO 2020	70.000,00	- 719,73				69.280,27	-
ESERCIZIO 2021	70.000,00						70.000,00
ESERCIZIO 2022	70.000,00						70.000,00
Totale Costi per servizi -beni di consumo	391.294,00	- 15.256,73	39.294,00	57.887,00	69.576,00	69.280,27	140.000,00
COSTI PER IL PERSONALE							
ESERCIZIO 2/08/17 31/12/17	28.514,00		28.514,00				-
ESERCIZIO 2018	60.000,00	- 1.269,00		58.731,00			-
ESERCIZIO 2019	32.000,00	9.310,00			41.310,00		-
ESERCIZIO 2020	32.000,00	4.779,73				36.779,73	0,00
ESERCIZIO 2021	32.000,00						32.000,00
ESERCIZIO 2022	32.000,00						32.000,00
Totale Costi per il personale	216.514,00	12.820,73	28.514,00	58.731,00	41.310,00	36.779,73	64.000,00
ONERI DIVERSI DI GESTIONE							
ESERCIZIO 2/08/17 31/12/17	16.484,00		16.484,00				-
ESERCIZIO 2018	45.000,00	51.854,00		96.854,00			-
ESERCIZIO 2019	45.000,00	26.078,00			71.078,00		-
ESERCIZIO 2020	45.000,00	21.817,76				66.817,76	0,00
ESERCIZIO 2021	45.000,00	12.370,50					57.370,50
ESERCIZIO 2022	45.000,00	12.370,50					57.370,50
Totale Oneri diversi di gestione	241.484,00	124.490,76	16.484,00	96.854,00	71.078,00	66.817,76	114.741,00
ONERI FINANZIARI							
ESERCIZIO 2/08/17 31/12/17	31.768,00		31.768,00				-
ESERCIZIO 2018	58.000,00	32.559,00		90.559,00			-
ESERCIZIO 2019	25.000,00	56.457,00			81.457,00		-
ESERCIZIO 2020	24.000,00	56.591,13				80.591,13	-
ESERCIZIO 2021	23.000,00	34.598,70					57.598,70
ESERCIZIO 2022	20.000,00						20.000,00
Totale Oneri finanziari	181.768,00	180.205,83	31.768,00	90.559,00	81.457,00	80.591,13	77.598,70
COSTO ORGANO DI CONTROLLO							

ESERCIZIO 2/08/17 31/12/17	8.963,00		8.963,00				-
ESERCIZIO 2018	12.000,00	1.288,00		13.288,00			-
ESERCIZIO 2019	4.000,00	160,00			4.160,00		-
ESERCIZIO 2020	4.000,00	160,00				4.160,00	-
ESERCIZIO 2021	4.000,00	160,00					4.160,00
ESERCIZIO 2022	4.000,00	160,00					4.160,00
Totale costo Organo di Controllo	36.963,00	1.928,00	8.963,00	13.288,00	4.160,00	4.160,00	8.320,00
COMPENSI E RIMBORSI LIQUIDAZIONE							
RIMBORSI SPESE	15.000,00						15.000,00
COMPENSI	100.000,00			18.973,00			81.027,00
Totale spese liquidatori	115.000,00	-	-	18.973,00	-	-	96.027,00
Tot Fondo per costi e oneri di liquidazione	139.713,00	178.558,00	48.713,00	110.008,00	21.307,00	27.556,30	110.686,70

Si evidenzia che il Fondo costi ed oneri di liquidazione è stato oggetto di rivisitazione per effetto delle diverse prospettive liquidatorie della società. Segnatamente il Fondo è stato integrato di circa €178 mila nel 2018 per effetto della previsione di maggior oneri finanziari di liquidazione (dovuti alla rilevata impossibilità di vendere gli immobili).

Fondo rischi di liquidazione.

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia al momento della formazione del bilancio iniziale di liquidazione non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

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

Nonostante l'esecuzione di alcuni interventi più significativi eseguiti sui fabbricati è stato conservato, per prudenza, il valore di €200.000,00, accantonato per i costi manutentivi degli incubatori.

Fondo imposte differite.

Sono state previste imposte differite derivanti dalla cessione dei beni immobili ai valori attribuiti all'apertura della liquidazione. Tali valori, pur rivalutati - anche ai fini fiscali - ex L. 2/2009, considerati al netto dei contributi 1-ter D. lgs 236/93 ricevuti, determineranno - tolte le perdite fiscali pregresse e gli interessi passivi non dedotti per effetto del Rol - imponibili fiscali ai fini Ires e Irap. Avrà inoltre rilevanza fiscale, ai soli fini Ires, la residua riserva di rivalutazione, la cui distribuzione, non avendo la società proceduto all'affrancamento, determinerà ulteriore imposizione. Le imposte differite sono state calcolate utilizzando le seguenti aliquote del 24% ai fini Ires e del 3,9% ai fini Irap.

Fondo TFR.

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

Debiti

I debiti sono iscritti al valore di estinzione.

Altre informazioni

Commento

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.

Nota integrativa, attivo

Introduzione

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Introduzione

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni abbreviato

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.422.872	2.815	7.425.687
Valore di bilancio	7.422.872	2.815	7.425.687
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizione	11.850	-	11.850
Totale variazioni	11.850	-	11.850
Valore di fine esercizio			
Costo	7.434.722	2.815	7.437.537
Valore di bilancio	7.434.722	2.815	7.437.537

Operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

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

Attivo circolante

Introduzione

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

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

Introduzione

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B	646.718	-	646.718
<i>Totale</i>			646.718	-	646.718
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Utili	B	1.616.601	-	1.616.601
<i>Totale</i>			1.616.601	-	1.616.601
<i>Riserva legale</i>					

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
	Utili	B	2	-	-
<i>Totale</i>			2	-	-
<i>Altre riserve</i>					
	Utili	B	1.506.519	-	1.506.519
<i>Totale</i>			1.506.519	-	1.506.519
<i>Totale Composizione voci PN</i>			3.769.840	-	3.769.838
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro					

Patrimonio netto

Introduzione

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Debiti

Introduzione

I debiti sono stati esporsi in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c.1 n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni mentre vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali..

Analisi dei debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali abbreviato

Descrizione	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
DEBITI	1.809.132	1.809.132	271.009	2.080.141

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

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 liquidatoria determina entrate derivanti dalla gestione ai fini della conservazione del patrimonio e spese per la relativa gestione e manutenzione..

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

Il risultato di perfetto pareggio del conto economico è dovuto all'utilizzo del Fondo costi ed oneri di liquidazione, la movimentazione del quale è rappresentata in altra sezione precedente di questa nota.

Valore della produzione

Introduzione

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

Costi della produzione

Commento

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.

I costi della produzione si riferiscono a quelli minimi necessari alla conservazione delle strutture immobiliari. Tra questi figurano quelli relativi all'unico dipendente della società. Tale unità risulta necessaria al fine di gestire la conservazione delle proprietà immobiliari, le relazioni con gli attuali occupanti e tutte le necessità amministrative.

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

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

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

Introduzione

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

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

Introduzione

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, 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

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

Nota integrativa, altre informazioni

Introduzione

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

Dati sull'occupazione

Introduzione

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

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	1	1

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Introduzione

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Commento

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Commento

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

Commento

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 consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Introduzione

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

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

Commento

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato. Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c.

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi a liquidatori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Liquidatori	Revisore Unico
Compensi	-	4.000

Si precisa che:

- il Presidente del Collegio dei liquidatori non ha maturato alcun compenso ed ha maturato compensi per €7.639 e ha percepito compensi per € 5.143, relativamente all'incarico consulenza fiscale e del lavoro con i relativi adempimenti dichiarativi oltre la tenuta delle scritture contabili e la predisposizione del bilancio di esercizio;
- il Revisore unico ha maturato compensi per €4.000;
- gli altri due Componenti del Collegio dei liquidatori non hanno ricevuto alcun compenso;

Nota integrativa, parte finale

Commento

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico 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 31/12/2020 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

Grosseto, 31/03/2021

Il presidente del Collegio dei Liquidatori

Daniele Moretti

Il sottoscritto Moretti Daniele, ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.