

Consorzio per la valorizzazione del Porto Vecchio "URSUS"

Codice fiscale 01362520320 – Partita iva 01362520320
Piazza Unità d'Italia 4 - 34121 TRIESTE TS
Numero R.E.A 208441
Registro Imprese di TRIESTE n. 01362520320
Capitale Sociale € 300.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2023

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0	0
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	0	0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	9.603	94.982
II TOTALE CREDITI :	9.603	94.982
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	502.318	267.543
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	511.921	362.525
D) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	511.921	362.525

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	300.000	300.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	1.882	30
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	35.756	579
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0

VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	76.746	37.030
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	414.384	337.639
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	97.537	24.886
D TOTALE DEBITI	97.537	24.886
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	511.921	362.525

CONTO ECONOMICO	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	240.787	0
5) Altri ricavi e proventi		
a) Contributi in c/esercizio	0	156.430
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	0	156.430
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	240.787	156.430
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	0	228
7) per servizi	125.195	104.176
8) per godimento di beni di terzi	5.300	0
14) oneri diversi di gestione	2.039	982
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	132.534	105.386
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	108.253	51.044
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
e) altri debiti	188	10
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	188	10
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	188 -	10 -
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE		
A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	108.065	51.034
20) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate		
a) imposte correnti	31.319	14.004

20 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	31.319	14.004
21) Utile (perdite) dell'esercizio	76.746	37.030

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili.

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

in data 4 marzo 2021, la Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Trieste e l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale - porti di Trieste e Monfalcone - hanno sottoscritto l'"Accordo di programma per la riqualificazione e lo sviluppo del Porto Vecchio di Trieste", finalizzato ad una attuazione coordinata delle azioni per perseguire la rigenerazione urbana dell'area del Porto Vecchio di Trieste.

Successivamente, in data 28 maggio 2021, a norma dell'art. 13 commi da 16 a 19 della legge regionale 6 agosto 2019 n. 13 (Assestamento del Bilancio per gli anni 2019-2021 ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 10 novembre 2015 n. 26) è stato costituito il Consorzio per la valorizzazione del Porto Vecchio "URSUS" (Urban Sustainable System).

Tra i suoi fini istituzionali: la promozione della rigenerazione urbana e la riqualificazione urbanistica delle aree del Porto Vecchio di Trieste; la cura delle attività di programmazione, promozione, consulenza, marketing e comunicazione, investigazione ed approfondimento economico giuridico del patrimonio immobiliare; la formulazione di proposte di valorizzazione finalizzate alla successiva cessione, eventualmente anche in nome e per conto del Comune, quale soggetto proprietario, ovvero concessione per le aree e gli immobili ricadenti nel demanio marittimo.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, **evidenzia l'utile dell'esercizio pari ad euro 76.746.**

Principi di redazione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, integrate dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Ai sensi dell'art. 2423, comma 2, del Codice Civile, si evidenzia che il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 del codice civile), i suoi principi di redazione (art. 2423 bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426), senza applicazione di alcuna delle deroghe previste dall'art. 2423, comma 5, del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio sono stati osservati i seguenti principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività. La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo. Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è redatto in unità di euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocati all'apposita riserva di patrimonio netto.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del codice civile, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti (crediti e debiti a breve termine).

Il Bilancio viene redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, ricorrendone i presupposti, limitando alcune indicazioni, come previsto dal V c. del richiamato disposto normativo, ma riportando le informazioni richieste dal c. 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile, non ricorrendo le condizioni per la redazione della Relazione sulla Gestione e del Rendiconto finanziario.

Criteri di valutazione applicati

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile. I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto al precedente esercizio.

Crediti e debiti

I crediti sono stati iscritti in bilancio al presumibile valore di realizzazione. I debiti sono stati iscritti in bilancio al valore nominale.

Ricavi, proventi, costi ed oneri

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi. I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio. Le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito viene analizzato l'attivo del bilancio d'esercizio, con evidenza ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, delle variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito vengono analizzati i crediti iscritti nell'attivo circolante.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, si espongono di seguito le variazioni intervenute nei crediti iscritti nell'attivo circolante con l'evidenza delle quote scadenti entro e oltre l'esercizio nonché, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6), del Codice Civile, di quelle con durata residua superiore a 5 anni.

	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
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3554	2315	5869	5869	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	91429	-87695	3734	3734	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	94983	-85380	9603	9603	0	0

Tutti i crediti commerciali hanno scadenze particolarmente brevi, e non incorporano pertanto alcuna componente finanziaria.

Disponibilità liquide

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, si espongono di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio nelle disponibilità liquide, il cui saldo rappresenta l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	267543	234775	502318
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	267543	234775	502318

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito viene analizzato il passivo e il patrimonio netto del bilancio d'esercizio, con evidenza ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, delle variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci del passivo, ed in particolare per le voci del patrimonio netto, della formazione e delle utilizzazioni.

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto è costituito dai mezzi propri impiegati per lo svolgimento dell'attività sociale.

Di seguito si indicano in modo distinto le perdite, con specificazione della loro origine e delle movimentazioni intervenute nell'esercizio.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4), del Codice Civile, le voci di patrimonio netto vengono nei seguenti prospetti analiticamente indicate, con evidenza della formazione e delle utilizzazioni.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente: attribuzione di dividendi	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente: altre destinazioni	Altre variazioni: Incrementi	Altre variazioni: Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	300000			0	0		300000
Riserva legale	30			1852	0		1882
Altre riserve							
Riserva straordinaria	579			35178	0		35757
Totale altre riserve	579	0	0	35178	1		35756
Utili (perdite) portati a nuovo	0			0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	37030			39716	0	76746	76746
Perdita ripianata dell'esercizio	0			0	0		0
Totale patrimonio netto	337639	0	0	76746	1	76746	414384

Il patrimonio netto si è incrementato rispetto al 31 dicembre 2022 di euro 76.746, pari all'utile di esercizio conseguito al 31 dicembre 2023.

L'Assemblea dei Soci, nella sua riunione del 27 aprile 2023 ha deliberato di destinare parte dell'utile dell'esercizio 2022, pari ad euro 1.852 a Riserva Legale (ex art. 2430 del codice civile) e la residua parte, pari ad euro 35.178 a Riserva Straordinaria.

Negli ultimi tre esercizi non si è verificato alcun utilizzo delle riserve di patrimonio netto.

Debiti

Di seguito viene analizzata la composizione dei debiti della società.

Variazioni e scadenza dei debiti

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4), del Codice Civile, di seguito vengono analizzate le variazioni intervenute nei debiti con evidenza delle quote scadenti entro e oltre l'esercizio nonché, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile, di quelli con durata residua superiore a 5 anni.

	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 soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	11075	62558	73633	73632	0	0
Debiti tributari	13811	5116	18927	18927	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	1405	1405	1405	0	0
Altri debiti	0	3572	3572	3572	0	0
Totale debiti	24886	72651	97537	97536	0	0

I debiti sono stati rilevati al valore nominale. Nella valutazione della scadenza dei debiti si sono adottate le convenzioni di classificazione dei precedenti esercizi, non essendo intervenute violazioni di clausole contrattuali che rendono esigibili i debiti a medio-lungo termine, le quali ne avrebbero imposto la riclassificazione tra i debiti a breve. Tutti i debiti sopra indicati sono relativi a creditori nazionali.

Non sussistono né debiti verso soci per finanziamenti, né operazioni con obbligo di retrocessione a termine, né ancora debiti assistiti da garanzie reali.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il Conto economico è stato predisposto tenendo conto dei seguenti principi:

- suddivisione nelle quattro sub-aree previste dallo schema contenuto nell'art. 2425 c.c.;
- allocazione dei costi in base alla relativa natura;
- necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato d'esercizio.

Valore della produzione

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 10) del Codice Civile, di seguito si evidenzia la suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Totale		240787

Costi della produzione

Di seguito si analizzano le componenti del costo della produzione.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
per servizi	125195
per godimento di beni di terzi	5300
per oneri diversi di gestione	2039
Totale	132534

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari di competenza sono di seguito analizzati.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 12) del Codice Civile, di seguito viene dettagliata la suddivisione degli interessi e degli altri oneri finanziari, indicati nell'art. 2425, numero 17) del Codice Civile, relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche, e ad altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	0
Altri	188
Totale	188

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

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio: IRES euro 25.936, IRAP euro 5.383 è determinato in base alla normativa vigente.

Non sono state iscritte in Bilancio le imposte differite attive e passive in quanto non ricorrono i presupposti per la loro iscrizione.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Il Consorzio non è soggetto alla direzione e coordinamento di alcuna altra società o ente.

Ai sensi dell'art. 2427 del codice civile si precisa inoltre che non sussistono:

- riduzioni di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali;
- partecipazioni possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, in imprese controllate e collegate;
- operazioni con saldi denominati in valuta estera;
- operazioni finanziarie di compravendita con obbligo di retrocessione;
- oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale;
- proventi da partecipazioni, diversi dai dividendi;
- azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili emessi dalla società;
- strumenti finanziari emessi dalla società;
- operazione di locazione finanziaria
- l'obbligo di redazione del Bilancio consolidato, né come controllante né come controllata.

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, comma 2, punti 3 e 4, si comunica che non sussiste la presenza di alcuna azione propria, né di azioni o quote di società controllanti possedute dalla Società anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona, né vi è stato alcun acquisto o alienazione di detti titoli nel corso dell'esercizio in riferimento.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

In particolare, si rileva che in applicazione dell'art. 3, c.2, D.Lgs. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza), in vigore dal 15 luglio 2022, il Consorzio ha istituito un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato, come previsto dall'art. 2086 del Codice Civile, rilevando l'assenza di significative incertezze relativamente allo stato di crisi, rendendo non necessaria l'assunzione di iniziative al riguardo.

Il tutto, non avendo individuato eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche del Consorzio e dell'attività economica svolta, altresì verificando la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i 12 mesi successivi.

L'Organo amministrativo anche valutando i potenziali rischi e le eventuali incertezze derivanti dagli eventi successivi alla data del 31.12.2023, nonché alla capacità del Consorzio di continuare a costituire un complesso economico funzionante, ha predisposto il "Piano economico finanziario – anno 2024" ex art. 20 dello Statuto.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 16) del Codice Civile, di seguito risulta l'ammontare dei compensi corrisposti agli amministratori, in assenza di anticipazioni e crediti concessi agli stessi.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	31778	
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 16-bis) del Codice Civile, di seguito risulta l'ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale per la revisione annuale dei conti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12480
Altri servizi di verifica svolti	
Servizi di consulenza fiscale	
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12480

Il compenso al Revisore, stabilito dall'Assemblea dei Soci del 16 giugno 2021, di competenza dell'esercizio 2023 è stato interamente corrisposto.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Il Consorzio non ha effettuato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'art. 2427, comma 1, p.to 22-bis, del codice civile) non concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (nell'accezione prevista dall'art. 2427, comma 1, p.to 22-ter, del codice civile).

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

Non si rilevano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ex art. 2427, comma 1, p.to 22-quater, del codice civile.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

In considerazione dell'utile maturato nel corso dell'esercizio 2023 in complessivi euro 76.746, il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1, p.to 22-septies, del codice civile, propone all'Assemblea dei Soci, che lo stesso sia destinato come segue: euro 3.837 a Riserva Legale (ex art. 2430 del codice civile) ed euro 72.909 a Riserva Straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Si conclude la presente nota integrativa indicando che le risultanze di Bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti e che il presente Bilancio rappresenta con chiarezza, e in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria del Consorzio, nonché il risultato economico dell'esercizio 2023.

Trieste, 8 aprile 2024

Presidente del C.d.A.
ing. Giulio Bernetti
f.to Giulio Bernetti