

## Sviluppo Como - ComoNExT S.p.A.

### Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	Via Per Cernobbio, 11 - 22100 Como (CO)
<b>Codice Fiscale</b>	02984260139
<b>Numero Rea</b>	CO 293999
<b>P.I.</b>	02984260139
<b>Capitale Sociale Euro</b>	9.725.851 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Società per Azioni
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	82.99.99
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	65.061	70.311
II - Immobilizzazioni materiali	17.439.432	16.423.264
III - Immobilizzazioni finanziarie	426.000	701.000
Totale immobilizzazioni (B)	17.930.493	17.194.575
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	667.494	984.484
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.032	7.234
imposte anticipate	0	0
Totale crediti	671.526	991.718
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	3.640.361	4.578.356
Totale attivo circolante (C)	4.311.887	5.570.074
D) Ratei e risconti	21.717	13.568
<b>Totale attivo</b>	<b>22.264.097</b>	<b>22.778.217</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.725.851	9.725.851
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	4.266	4.266
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	153.431	153.430
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(386.933)	(228)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(518.964)	(386.705)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(58.363)	(58.363)
Totale patrimonio netto	8.919.288	9.438.251
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	128.032	111.675
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.225.959	727.377
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.989.875	12.120.808
Totale debiti	13.215.834	12.848.185
E) Ratei e risconti	943	380.106
<b>Totale passivo</b>	<b>22.264.097</b>	<b>22.778.217</b>

# Conto economico

**31-12-2017 31-12-2016**

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.795.161	1.584.415
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	427.261	425.214
Totale altri ricavi e proventi	427.261	425.214
Totale valore della produzione	2.222.422	2.009.629
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.739	15.966
7) per servizi	1.166.739	1.232.584
8) per godimento di beni di terzi	66.127	70.939
9) per il personale		
a) salari e stipendi	553.272	374.594
b) oneri sociali	188.367	119.260
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	24.172	22.027
c) trattamento di fine rapporto	24.172	22.027
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	765.811	515.881
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	229.906	344.525
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.694	20.237
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	204.212	324.288
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	39.304	26.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	269.210	370.525
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	76.178	78.403
Totale costi della produzione	2.357.804	2.284.298
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(135.382)	(274.669)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	9.549
Totale proventi da partecipazioni	0	9.549
16) altri proventi finanziari		

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	65.195	33.399
Totale proventi diversi dai precedenti	65.195	33.399
Totale altri proventi finanziari	65.195	33.399
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	0	0
verso imprese collegate	0	0
verso imprese controllanti	0	0
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	128.389	153.950
Totale interessi e altri oneri finanziari	128.389	153.950
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(63.194)	(111.002)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	320.000	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale svalutazioni	320.000	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(320.000)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(518.576)	(385.671)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	388	1.034
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	388	1.034

---

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(518.964)	(386.705)
------------------------------------	-----------	-----------

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(518.964)	(386.705)
Imposte sul reddito	388	1.034
Interessi passivi/(attivi)	63.194	120.551
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(455.382)	(265.120)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	229.906	344.525
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	320.000	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	24.172	22.027
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>574.078</b>	<b>366.552</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	118.696	101.432
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	290.866	(694.300)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	557.728	120.417
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.149)	(9.078)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(379.163)	380.106
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	83.428	241.672
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>544.710</b>	<b>38.817</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	663.406	140.249
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(63.194)	(120.551)
(Imposte sul reddito pagate)	52.494	(61.228)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	37.712
Altri incassi/(pagamenti)	(7.815)	49.899
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(18.515)</b>	<b>(94.168)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>644.891</b>	<b>46.081</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(1.220.380)	(16.732.766)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(20.444)	(90.548)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(45.000)	(2.689.000)
Disinvestimenti	0	0
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	372.423

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	5.378.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.285.824)	(13.761.891)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(297.064)	12.211.229
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	4.223.947
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	1	9.540
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(297.063)	16.444.716
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(937.996)	2.728.906
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.577.323	1.849.135
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.033	314
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.578.356	1.849.449
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.639.794	4.577.323
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	567	1.033
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.640.361	4.578.356
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Con riferimento alle principali variazioni intervenute nell'esercizio 2016, si precisa che le stesse sono principalmente attribuibili alle variazioni intercorse a seguito della fusione per incorporazione di ComoNExT S.p.A. in Sviluppo Como Spa avvenuta in data 28 dicembre 2016, con effetti contabili e fiscali dal 1 gennaio 2016.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dagli organismi contabili di competenza.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

La struttura e la composizione del Bilancio di esercizio sono conformi al D. Lgs. 139/2015 (attuazione della direttiva 34/2013), che ha altresì aggiornato alcuni criteri di valutazione. Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Al fine di fornire una informativa più ampia e puntuale sull'andamento della gestione, si è ritenuto opportuno corredare il Bilancio anche con un'informativa sulla gestione.

Informativa sulla gestione al 31 dicembre 2017

### ATTIVITA' SVOLTA DALLA SOCIETA'

L'attività di Sviluppo Como spa nel corso del passato esercizio si è concentrata prevalentemente su:

- il consolidamento della società nata dalla fusione per incorporazione di ComoNEXt Scpa e il rilancio dell'attività del Parco Scientifico Tecnologico (nel seguito anche PST) attraverso la sua affermazione come polo di innovazione riconosciuto a livello nazionale e internazionale, sulla base del modello di sviluppo pluriennale elaborato, come più avanti meglio illustrato

- i servizi amministrativi e di segretariato nei confronti della partecipata Como Venture Srl, resi attraverso un contratto di prestazione di servizi.

- i servizi amministrativi, di segreteria, di gestione organizzativa e commerciale, la progettualità, gli eventi e le proposte culturali e formative, assieme all'attività di pubbliche relazioni e di comunicazione a favore dell'Associazione Villa del Grumello, resi da personale dedicato di Sviluppo Como ComoNEXt Spa attraverso un contratto di prestazione di servizi.

Relativamente ai primi due punti seguiranno approfondimenti nelle sezioni dedicate.

### Andamento della gestione

I ricavi e i proventi connessi alla gestione caratteristica di Sviluppo Como ComoNEXt Spa ammontano a 2.222.422 euro (2016 euro 2.009.629) e sono così rappresentati:

- euro 579.585 (2016 euro 410.807) da servizi resi alle imprese e contributi ricevuti nell'ambito del trasferimento tecnologico

- euro 1.568.836 (2016 euro 1.473.502) da servizi per l'occupazione degli spazi del PST resi alle imprese insediate

- euro 74.000 (2016 euro 69.000) da servizi amministrativi e di segreteria, di coordinamento, gestione organizzativa, progettuale e della comunicazione resi a favore della partecipata Como Venture Srl e dell'Associazione Villa del Grumello

I costi totali connessi alla gestione caratteristica di Sviluppo Como ComoNExT Spa ammontano a 2.421.386 euro (2016 euro 2.396.334) e sono così rappresentati:

- euro 1.246.605 (2016 euro 1.303.523) da costi per servizi, affitti e leasing
- euro 765.811 (2016 euro 515.881) da spese del personale
- euro 269.210 (2016 euro 370.525) da ammortamenti e svalutazioni
- euro 76.178 (2016 euro 78.403) da oneri diversi di gestione
- euro 63.194 (2016 euro 111.002) da proventi e oneri finanziari netti
- euro 388 (2016 euro 1.034) da imposte per IRAP dell'esercizio

Il risultato della gestione corrente presenta quindi una perdita pari a euro 198.964, circa la metà di quella registrata nell'esercizio precedente e pari a euro 386.705.

La perdita complessiva dell'esercizio è pari a euro 518.964, in quanto registra, oltre alla suddetta perdita della gestione corrente, una posta straordinaria di euro 320.000 dovuta dalla svalutazione della partecipata Como Venture Srl, come illustrato nella nota informativa.

#### ATTIVITA' SVOLTA DAL PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO COMONExT NEL 2017

Il 2017 è stato per ComoNExT un anno di importanti trasformazioni, di avvio di partnership significative e di costruzione di una solida immagine di soggetto innovatore credibile ed affidabile a livello nazionale ed internazionale.

Di rilevante importanza nel corso del 2017 è stato anche l'avvio dei lavori di riqualificazione del terzo lotto del PST, che sancisce definitivamente il termine della riqualificazione di tutto il compendio dell'ex cotonificio Somaini. Tale attività ha impegnato lo staff e le commissioni esaminatrici dedicate in un'accurata attività di selezione delle imprese esecutrici dei lavori prima e di gestione dell'avanzamento dei lavori poi. L'investimento relativo al terzo lotto ammonta a oltre euro 3 milioni ed è interamente finanziato da mezzi propri della società. Il completamento dei lavori consentirà già dalla primavera 2018 di accogliere nel PST ulteriori aziende innovative garantendo a regime significative entrate alla società e la possibilità di diversificare ulteriormente le specializzazioni delle aziende insediate nell'ambito dell'innovazione, nonché consentire coi propri proventi la sostenibilità del progetto complessivo di ComoNExT. L'apertura del terzo lotto comporterà ulteriori criticità circa la scarsità dei posti auto del PST rendendo quindi impellente la soluzione del problema. A tal fine sono già avviate trattative con il socio Comune di Lomazzo affinché con apposite convenzioni si possa a breve ampliare la disponibilità dei parcheggi risolvendo tale criticità.

Di seguito si descrivono per sommi capi le principali iniziative intraprese e un quadro sintetico degli sviluppi futuri derivanti dalle stesse.

La NExT Innovation, il nuovo modello di sviluppo

Nel 2017 è stato avviato il nuovo modello di sviluppo denominato NExT Innovation, dedicato agli stakeholder territoriali per il trasferimento di tecnologia alle PMI del territorio e basato principalmente su due assi di trasformazione:

1. da Condominio a Community
2. da Calamita a Catapulta

Il primo asse, da Condominio a Community, è consistito nel creare la consapevolezza tra le imprese presenti al Parco di far parte di un team di innovatori le cui competenze potessero essere integrate per raggiungere insieme, grazie al coordinamento messo in campo da ComoNExT, risultati di mercato maggiori. Il secondo asse, da Calamita a Catapulta, è consistito nella realizzazione di un modello di technology transfer rivolto soprattutto alle PMI del territorio (ma non solo), per portare progetti di trasferimento tecnologico (Industria 4.0 e trasformazione digitale) necessari e indispensabili allo sviluppo dell'impresa. I risultati raccolti nell'ultimo trimestre dell'anno sono stati decisamente positivi in termini di aziende interessate, di coinvolgimento di imprese interne all'HUB e di progetti di tech transfer avviati.

## Il ruolo di “antenna” del Digital Innovation Hub (nel seguito anche DIH) di Confindustria Lombardia

ComoNEXt ha ottenuto la qualifica di Digital Innovation Hub del sistema confindustriale lombardo, costituendone formalmente l'antenna sul territorio comasco, con una possibile apertura anche verso i territori limitrofi (Varese, Lecco, Sondrio).

## Il progetto Fabbrica Diffusa

È stato avviato il progetto denominato Fabbrica Diffusa, che vedrà, nel corso del prossimo anno, la realizzazione di un dimostratore di Industria 4.0 all'interno dell'HUB. ComoNEXt è ideatore, promotore e capofila del progetto, che vede coinvolti gli altri principali poli di innovazione italiani.

## I Cantieri

Sono stati avviati nel corso dell'anno cinque cantieri tematici: finanza, formazione, replicabilità del Modello, cultura, forma societaria.

## Il Bando Startup della CCIAA

Si è realizzato in collaborazione con la Camera di Commercio di Como il bando annuale per Startup, che ha portato alla selezione di cinque idee innovative, la cui incubazione è stata avviata e si concluderà nel corso del 2018.

## Il Follower Program

È stato ideato e avviato, nel corso del 2017, il cosiddetto “Follower Program”, un programma di affiliazione a pagamento a ComoNEXt, rivolto ad imprese innovative esterne al Parco, che desiderano poter usufruire del network e dei servizi contemplati nell'ambito della NEXt Innovation.

## Partnership e collaborazioni

Si sono avviate e/o realizzate nel corso del 2017 diverse collaborazioni con soggetti complementari al Parco, volte alla diffusione della cultura dell'innovazione tra le imprese, mediante la realizzazione di progetti sia “profit” che “no profit”, tra i quali si evidenziano le iniziative con: Università Cattolica e dell'Uninsubria, Liuc, Ernst & Young, Teatro Sociale di Como, Politecnico di Milano, Comune di Milano.

## Comunicazione

La società nell'ambito della comunicazione ha affiancato al personale dedicato alcune agenzie, che si occupano specificamente di comunicazione digitale (creative Mind), di immagine coordinata e grafica (Libera) e di media relations (SEC).

L'attività di media relations ha registrato una copertura stampa di 145 uscite con prevalenza su quotidiani (42%) e su web (29%), ma anche su agenzie di stampa (13%), TV (8%), radio (4%), periodici (4%). Il 56% delle uscite sono stati articoli dedicati a ComoNEXt, il 44% articoli con citazione di ComoNEXt. Vanno inoltre segnalate le numerose visite presso il PST di giornalisti di importanti testate. Nel 2017 la Communication Consulting Area di ComoNEXt ha offerto servizi anche a soggetti terzi.

## “Intangibles”

Un capitolo a parte merita il tema delle attività “intangibili” svolte dall'HUB ComoNEXt nel corso dell'anno. Si tratta di azioni volte sia alla costruzione di una solida reputazione del Parco e del suo modello di sviluppo sia allo svolgimento di un ruolo “sociale” cui un soggetto come il nostro, partecipato da pubblico e privato, deve necessariamente assolvere.

## PROSPETTIVE DI SVILUPPO 2018

Nel corso del 2018 ComoNEXt, in aggiunta alle attività consolidate, porterà a regime i progetti di sviluppo avviati nel 2017, in particolare:

- NEXt Innovation
- Fabbrica Diffusa

Verrà definito l'impegno nei confronti della Formazione (all'innovazione ed alla trasformazione digitale) ed identificati partner e sostenibilità di un progetto ad ampio respiro.

Grande attenzione verrà prestata alla Replicabilità del Modello, sia perché sollecitati da altri territori, sia perché si ritiene possa costituire un elemento chiave della strategia futura del nostro HUB. Importanti saranno le partnership che si stringeranno nel corso del 2018. In particolare quella con EY, denominata Twinnovation e quella con l'iniziativa internazionale MEET, relativa alla diffusione della cultura digitale, con sede a Milano, promossa e gestita da Maria Grazia Mattei in stretta collaborazione con Fondazione Cariplo.

Il fatturato atteso per il 2018 è di euro 3.180.000, ripartito rispettivamente tra attività legate ai servizi immobiliari per euro 1.750.000 e per attività relative a servizi di trasferimento tecnologico per euro 1.400.000, con un risultato prossimo al pareggio economico.

#### ATTIVITA' SVOLTA DA COMO VENTURE SRL

Sviluppo Como ComoNEXt Spa partecipa al capitale sociale di Como Venture Srl con un investimento di euro 500.000, pari al 19,61% del capitale sociale, oltre che con un finanziamento soci di euro 245.000. Costituita a novembre 2009, Como Venture opera nel settore delle start up innovative, possibilmente dislocate nel nostro territorio, partecipando ad operazioni di co-investimento sino ad oggi principalmente con il fondo TTVenture, gestito da Quadrivio SGR Spa. Nel corso del 2017 l'attività è stata dedicata in particolare ad un nuovo investimento e al consolidamento delle partecipazioni in portafoglio della Società. Alla data del 31.12.2017 risultano in essere investimenti e finanziamenti a favore delle proprie partecipate per euro 1.370.106. Al 31.12.2017 non risultano impegni del socio Como Venture nei confronti delle partecipate per versamenti di ulteriori quote in conto capitale.

La situazione contabile al 31.12 mostra un risultato negativo di euro 536.544, di cui euro 452.244 derivanti dalla svalutazione delle due partecipate poste in liquidazione. Come illustrato nella nota integrativa, la Società ha provveduto ad adeguare il valore della partecipazione al patrimonio netto della stessa.

#### CONCLUSIONI

Nell'informativa sulla gestione del bilancio 2016 si era sottolineato come nell'arco di un biennio la società avrebbe teso alla parità di bilancio. Come già sopra illustrato, la gestione corrente dell'attività ha confermato questa linea di indirizzo producendo un risultato che ha quasi dimezzato la perdita 2016; purtroppo lo stesso è stato aggravato da un accantonamento straordinario, pari a euro 320.000, quale svalutazione della partecipazione in Como Venture Srl. Il miglioramento del risultato della gestione corrente è da attribuire alle iniziative introdotte dalla direzione della nostra Società, in applicazione del nuovo modello di sviluppo del PST a suo tempo approvato dal Consiglio, e che abbiamo illustrato nelle precedenti note al bilancio. Va evidenziato l'importante ruolo sociale svolto dall'Innovation Hub e l'impegno nell'ambito dell'Education nei confronti delle università, degli imprenditori, delle istituzioni e a favore della comunità. L'esperienza maturata in questi anni ci consente inoltre di poter aspirare ad essere positivamente valutati nel partenariato dei nascenti Competence Center, che il livello ministeriale definirà tra breve tempo con al centro le realtà universitarie richiedenti.

Relativamente alla partecipazione in Como Venture Srl prima descritta, si stanno studiando nuovi percorsi, quali ad esempio un'ipotesi di fusione o il coinvolgimento di altri soggetti finanziari – sulla quale a breve termine i Soci saranno chiamati ad esprimere la propria determinante opinione – consentirebbe altresì alla nostra partecipata il raggiungimento dell'obiettivo che si era posta sin dalla sua costituzione: sostenere finanziariamente le imprese innovative del territorio sottoscrivendo capitale di rischio.

#### Criteri di valutazione adottati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti/debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra il valore iniziale e il valore a scadenza del credito/debito sono di scarso rilievo. Inoltre, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato, essendo il bilancio di Sviluppo Como ComoNExT redatto in forma abbreviata.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni.

<b>Descrizione</b>	<b>Aliquote o criteri applicati</b>
Costi di Impianto e di Ampliamento (Costituzione)	20
Sito Internet e Software applicativo	33,33

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto.

Sono stati indicati esplicitamente gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento al metodo e alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

<b>Descrizione</b>	<b>Aliquote o criteri applicati</b>
Fabbricati (in piena proprietà)	1/84esimo (1,19%)
Fabbricati (in concessione)	1/50esimo (2%)
Mobili e arredi	12%
Macchine di ufficio elettroniche	20%
Cellulari	20%

Il valore netto contabile è rettificato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato nel caso vengano meno i motivi della rettifica stessa.

### Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante. Le partecipazioni in società controllate, collegate sono valutate con il metodo del costo.

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte.

Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico delle coperture delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

### Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

## Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

## Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono determinati secondo il criterio della competenza economica-temporale in applicazione del principio di correlazione fra costi e ricavi e nel rispetto della competenza economica dell'operazione.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni materiali

La quasi totalità delle immobilizzazioni materiali si riferisce a quelle provenienti dalla società ComoNEXt S.c.p.a., incorporata nell'attuale Sviluppo Como - ComoNEXt S.p.a., con atto di fusione del 28.12.2016 con effetti contabili e fiscali dal primo gennaio 2016. Trattasi degli immobili facenti parte dell'ex cotonificio Somaini, ove è stato realizzato il Parco Scientifico Tecnologico. Il costo d'acquisto è stato incrementato da tutte le spese sostenute per la ristrutturazione dell'Edificio Sud (1° lotto), dell'ex scalo - merci e dell'incubatore (2° lotto) compresi gli oneri e i costi di urbanizzazione, le spese tecniche urbanistiche e progettuali, i costi per le analisi ambientali e di smaltimento e gli interessi relativi ai mutui ipotecari sino al momento della messa in funzione degli immobili. I costi relativi ai lavori di riqualificazione dell'immobile Nord (3° lotto) e attualmente in corso, sono stati indicati tra le "immobilizzazioni in corso". Al termine dei lavori essi saranno attribuiti ai singoli cespiti. Dal costo di acquisto è stato dedotto il contributo erogato da Fondazione Cariplo per complessive €. 5.000.000.=. Tra le immobilizzazioni materiali è compreso il diritto della proprietà superficaria dell'ex scalo merci, frutto del conferimento nel capitale sociale da parte del Comune di Lomazzo, al momento della costituzione dell'allora ComoNEXt S.c.p.a..

Il patrimonio immobiliare alla luce di quanto sopra descritto si presenta con i seguenti valori:

<b>terreni e fabbricati</b>	<b>costo storico</b>
immobile di via del Ronco (edificio sud)	€ 16.051.005
immobile di via Trento (edificio nord - inagibile)	€ 1.978.945
immobile ex scalo merci (in diritto di superficie)	€ 621.376
lavori di riqualificazione dell'ex scalo-merci	€ 721.663
terreno adibito a parcheggio	€ 172.976
lavori per realizzazione parcheggio su beni di terzi	€ 45.880
incubatore	€ 1.958.417
costi relativi alle opere in corso di ultimazione (immobilizzazioni in corso- terzo lotto)	€ 2.283.468
a dedurre contributo Cariplo	(€ 5.000.000)
a dedurre fondo ammortamento	(€ 1.492.009)
<b>TOTALE</b>	<b>€ 17.341.720</b>

Il Consiglio di Amministrazione della società nella riunione del 30.01.2018 ha deliberato di rivedere il metodo di calcolo degli ammortamenti, relativamente a quelli del compendio immobiliare dell'ex Cotonificio Somaini, in aderenza all'OIC 16 par. 70 e all'OIC 29 par. 33. Sino all'esercizio precedente, chiuso al 31.12.2016, la società aveva adottato il metodo di applicare – con il consenso del Collegio Sindacale – aliquote che tenessero conto della parziale occupazione degli spazi da parte delle aziende insediate. A partire dall'esercizio 2017, il compendio immobiliare è ammortizzato a quote costanti in considerazione della sua prevista utilità futura. Tale criterio di ammortamento è stato adottato dopo approfondita analisi della stima originaria della vita utile residua del compendio, anche sulla base della perizia di un professionista esterno. La valutazione del professionista ha confermato la vita utile rideterminata del compendio, convenzionalmente coincidente con la durata della società, stabilita nel proprio statuto al 31.12.2100, se assoggettato a generali interventi di manutenzione ordinaria e da locali interventi di manutenzione straordinaria. Si è quindi proceduto a determinare il valore netto contabile degli immobili – quale differenza tra il costo storico e il fondo ammortamento all'1.01.2017 – e su tale valore sono stati

calcolati gli ammortamenti in funzione degli anni residui dal 1.01.2017 al 31.12.2100. Si precisa inoltre che il disavanzo di fusione riveniente dall'operazione straordinaria del 28.12.2016 e pari a € 1.047.031 (di cui euro 445.726 derivante da annullamento della partecipazione ed euro 601.305 da concambio), è stato ripartito - nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 2426 Cod. Civ. - in proporzione al costo d'acquisto dei 2 immobili, e precisamente € 310.657 all'edificio Nord non ancora in funzione in quanto sono in corso i lavori di ristrutturazione che si concluderanno nel corso del corrente anno ed € 736.374 all'edificio Sud già funzione dal maggio 2010. Si fa presente che l'ammortamento dell'immobile denominato ex scalo-merci di proprietà del Comune di Lomazzo, concessoci in diritto di superficie per 50 anni e quindi sino al 2058, nonché dei relativi lavori di manutenzione è stato calcolato in funzione del periodo residuo della concessione.

Non si è proceduto ad alcun ammortamento per l'edificio Nord, in quanto, come anzidetto, sono ancora in corso i lavori di ristrutturazione su di esso e quindi non è ancora agibile. Il Comune di Lomazzo ha concesso in locazione sino al 31.04.2019 un'area sulla quale è stato realizzato un parcheggio per 80 auto, i cui costi sono ammortizzati in funzione della durata della locazione. Le altre immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto.

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Valore netto contabile al 31.12.2016	Investimenti	Ammortamenti 2017	Valore netto contabile al 31.12.2017
Terreni e fabbricati	21.307.885	1.206.007	172.172	22.341.719
Contributo Fondazione Cariplo	(5.000.000)	0	0	(5.000.000)
Totale terreni e fabbricati	16.307.885	1.206.007	172.172	17.341.719
Altri beni	115.379	14.371	32.039	97.711
- Mobili e arredi	105.852	1.800	27.197	80.455
- Macchine di ufficio elettroniche	7.468	12.061	4.337	15.192
- Cellulari	2.059	510	506	2.063
Arrotondamento	0	2	0	2
Totali	16.423.264	1.220.380	204.212	17.439.432

Si riporta il dettaglio relativo al compendio immobiliare ComoNEX T, al lordo del fondo ammortamento

Voce di bilancio ex ComoNEX T Scpa	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Immobili Lomazzo (edificio SUD)	15.958.946	92.058	0	16.061.004
Immobili Lomazzo (non agibili)	1.964.999	13.946	0	1.979.036
Costi ristrutturazione 3° lotto	1.007.345	980.803	0	1.988.148
Incubatore	1.958.417	0	0	1.958.417
Spese tecniche, oneri di urbanizzazione relativi ai lavori del 3° lotto	176.119	119.199	0	295.336
Ex scalo merci (diritto di superficie)	621.376	0	0	621.376
Ex Scalo merci (costi di ristrutturazione)	721.663	0	0	721.663
- Area Parcheggio	172.976	0	0	172.976
- Lavori su beni di terzi	45.880	0	0	45.880
- Contributo Cariplo (in diminuzione)	(5.000.000)	0	0	(5.000.000)
Totali	17.627.721	1.206.006	0	18.833.729

Si evidenzia che tutto il compendio immobiliare è gravato da ipoteca di primo grado a favore di Intesa Sanpaolo a garanzia del mutuo fondiario concesso.

## Immobilizzazioni finanziarie

COMO VENTURE S.R.L., quota di partecipazione corrispondente al 19,61% del capitale, è iscritta al costo di acquisto pari a € 500.000, ridotto della svalutazione della partecipazione pari a € 320.000, al fine di adeguarne il valore di carico al patrimonio netto di pertinenza, dopo aver già tenuto conto della perdita di bilancio 2017, come più avanti descritto. Infatti nel corso dell'esercizio, Como Venture ha provveduto a svalutare interamente tutte le partecipate poste in liquidazione, precisando che non saranno richiesti ai soci ulteriori versamenti, in quanto le stesse sono in via di chiusura. Questa operazione straordinaria ha generato una perdita desumibile dalla situazione contabile al 31 dicembre 2017 di €. 536.543. Nella seduta del 19.03.2018 il Consiglio di Amministrazione della partecipata ha deliberato di far ricorso al maggior termine per l'approvazione del bilancio. La decisione del rinvio è motivata dalla trattativa in corso con un fondo di investimento per il conferimento nello stesso delle partecipate in bonis. In via preliminare il fondo ha valutato tali partecipate a un importo di poco superiore al costo storico.

Sempre nella seduta del 19 marzo u.s. gli amministratori di Como Venture hanno deliberato di chiedere ai soci il conferimento del finanziamento infruttifero in conto ripianamento perdite.

E' in essere un finanziamento infruttifero a favore di Como Venture Srl per l'importo di euro 245.000.

NEXT4THINGS, è una rete di imprese, dotata di soggettività giuridica, di cui Sviluppo Como ComoNEXT Spa detiene una partecipazione del 10%, pari a euro 1.000.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritti al valore nominale.

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Svalutazioni	Saldo finale
Partecipazioni in:				
d-bis) Altre imprese	401.000	100.000	320.000	181.000
Crediti verso:				
a) Imprese controllate	0	0	0	0
d-bis) Verso altri	300.000	45.000	100.000	245.000
<b>Totali</b>	<b>701.000</b>	<b>145.000</b>	<b>420.000</b>	<b>426.000</b>

L'incremento di euro 100.000 si riferisce alla rinuncia parziale avvenuta nel corso dell'esercizio relativamente al rimborso del finanziamento soci infruttifero in essere con Como Venture Srl, convertito in partecipazione.

## **Attivo circolante**

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	829.365	(290.866)	538.499	538.499	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	129.899	(31.989)	97.910	97.910	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	32.454	2.663	35.117	31.085	4.032
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>991.718</b>	<b>(320.192)</b>	<b>671.526</b>	<b>667.494</b>	<b>4.032</b>

## Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Clients	829.365	538.499	(255.222)
Totale crediti verso clienti	829.365	538.499	(255.222)

L'importante riduzione è riconducibile ad una più efficace gestione del credito e ad una riduzione dei crediti rivenienti da bandi pubblici, che prevedono tempi di incasso molto lunghi.

## Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ritenute subite	19.638	13.781	(5.857)
Crediti IRES	46.352	0	(46.352)
Crediti IRAP	10.964	9.645	(1.319)
Crediti IVA	52.945	74.484	21.539
Totali	129.899	97.910	(31.989)

La variazione di tali crediti riguarda principalmente quello relativo ai crediti IRES rivenienti da Sviluppo Como Spa ante fusione utilizzati parzialmente durante l'esercizio 2017 in compensazione.

## Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	13.568	8.149	21.717
Totale ratei e risconti attivi	13.568	8.149	21.717

I risconti attivi sono così composti:

- euro 1.250 rassegna stampa
- euro 6.000 consulenza
- euro 3.500 locazione terreno per parcheggio
- euro 4.956 assicurazioni
- euro 6.011 varie.

## **Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto**

T. F. R.

Il Trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Lg. 296/2006.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte. Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono determinati secondo il criterio della competenza economica-temporale in applicazione del principio di correlazione fra costi e ricavi e nel rispetto della competenza economica dell'operazione.

## **Patrimonio netto**

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 8.919.287 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni: Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	9.725.851	0		9.725.851
Riserva legale	4.266	0		4.266
Altre riserve				
Riserva straordinaria	153.430	0		153.430
Varie altre riserve	0	1		1
Totale altre riserve	153.430	1		153.431
Utili (perdite) portati a nuovo	(228)	(386.705)		(386.933)
Utile (perdita) dell'esercizio	(386.705)	386.705	(518.964)	(518.964)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(58.363)	0		(58.363)
Totale patrimonio netto	9.438.251	1	(518.964)	8.919.288

Il patrimonio netto nel corso dell'esercizio 2016 ha registrato le seguenti movimentazioni:

	Valore di inizio esercizio Sviluppo Como Spa	Altre variazioni: Incrementi	Altre variazioni: Decrementi	Altre variazioni: Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.501.904	4.223.947	0	0		9.725.851
Riserva legale	3.250	1.016	0	0		4.266
Altre riserve						
Riserva straordinaria	988	152.442	0	0		153.430
Totale altre riserve	988	152.442	0	0		153.430
Utili (perdite) portati a nuovo		(228)	0	0		(228)
Utile (perdita) dell'esercizio	85.326	0	85.326	0	(386.705)	(386.705)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	(58.363)	0	0		(58.363)
Totale patrimonio netto	5.591.468	4.318.814	85.326	0	(386.705)	9.438.251

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il saldo di apertura di euro 111.675 è stato utilizzato per euro 7.815 e incrementato per euro 24.172. Il saldo finale risulta quindi di euro 128.032.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Prestito obbligazionario (CCIAA Como)	3.100.000	0	3.100.000	0	3.100.000
Debiti verso banche	9.111.229	(297.064)	8.814.165	125.411	8.688.754
Debiti verso fornitori	332.170	557.728	889.898	889.898	0
Debiti tributari	33.715	(1.837)	31.878	31.878	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.371	12.973	36.344	36.344	0
Altri debiti	247.700	95.848	343.548	142.427	201.121
Totale debiti	12.848.185	367.649	13.215.834	1.225.958	11.989.875

La riduzione dei debiti verso le banche, per la quota a breve termine, è riconducibile ad una più efficace gestione dei crediti, mentre l'aumento dei debiti verso fornitori riguarda principalmente quelli connessi alla ristrutturazione del terzo lotto, che verranno pagati nel corso del 2018.

Alla data di redazione del presente documento, le disponibilità liquide della società fanno ritenere - al raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano economico-finanziario approvato dal CdA - di poter adempiere al pagamento di quanto dovuto in linea capitale per l'anno 2018 per i mutui in essere (pari indicativamente ad € 125.411), che saranno riattivati a ottobre 2018, dopo un periodo di sospensione di 24 mesi.

#### Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRES	0	0	0
Debito IRAP	1.034	388	(646)
Erario c.to ritenute dipendenti	11.935	21.627	9.692
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	20.579	5.133	(15.446)
Erario c.to ritenute altro	0	4.689	4.689
Addizionale comunale	(21)	0	21
Addizionale regionale	187	42	(145)
Arrotondamento	1	(1)	(2)
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>33.715</b>	<b>31.878</b>	<b>(1.837)</b>

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

### Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i costi sono rappresentati in bilancio al netto di sconti e abbuoni e nel rispetto del principio della prudenza e mediante rilevazione dei relativi ratei e risconti, della competenza.

### Imposte sul Reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

## **Valore della produzione**

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

<b>Descrizione</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Variazione</b>	<b>Var. %</b>
Ricavi vendite e prestazioni	1.584.415	1.795.161	210.746	13,30
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	0	0	0
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0
Altri ricavi e proventi	425.214	427.261	2.047	0,48
<b>Totali</b>	<b>2.009.629</b>	<b>2.222.422</b>	<b>212.793</b>	

Il fatturato è quasi interamente prodotto in Italia.

## Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15.966	13.739	(2.227)	(13,95)
Per servizi	1.232.584	1.166.739	(65.845)	(5,34)
Per godimento di beni di terzi	70.939	66.127	(4.812)	(6,78)
Per il personale:				
a) salari e stipendi	374.594	553.272	178.678	47,70
b) oneri sociali	119.260	188.367	69.107	57,95
c) trattamento di fine rapporto	22.027	24.172	2.145	9,74
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0,00
e) altri costi	0	0	0	0,00
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	20.237	25.694	5.457	26,97
b) immobilizzazioni materiali	324.288	204.212	(120.076)	(37,03)
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	0	0	0	0,00
d) svalut.ni crediti att. circolante	26.000	39.304	13.304	51,17
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	0	0	0	0,00
Accantonamento per rischi	0	0	0	0,00
Altri accantonamenti	0	0	0	0,00
Oneri diversi di gestione	78.403	76.178	(2.225)	(2,84)
Arrotondamento	0	0	0	
<b>Totali</b>	<b>2.284.298</b>	<b>2.357.804</b>	<b>73.506</b>	

L'incremento del costo del personale è principalmente attribuibile all'aumento della forza lavoro (n. 4 persone) rispetto al precedente esercizio.

## Proventi e oneri finanziari

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
Prestiti obbligazionari	36.450
Debiti verso banche	91.939
<b>Totale</b>	<b>128.389</b>

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su prestiti obbligazionari	0	0
Interessi su titoli	59.150	59.150
Interessi bancari e postali	6.045	6.045
<b>Totali</b>	<b>65.195</b>	<b>65.195</b>

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

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti	1.034	(646)	(62,48)	388
<b>Totali</b>	<b>1.034</b>	<b>(646)</b>		<b>388</b>

Si evidenzia che non si è proceduto alla iscrizione delle imposte anticipate sulle perdite fiscali in quanto non vi è la certezza che in un periodo ragionevole la Società consegua imponibili fiscali tali da assorbire le perdite fiscali prodotte. Si fa comunque presente che le perdite fiscali cumulate riportabili complessive provenienti dalle società oggetto della fusione ammontano ad oltre 2 milioni di Euro.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2017.

	<b>Numero medio</b>
Dirigenti	1
Quadri	1
Impiegati	10
Operai	1
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>14</b>

Nell'organigramma della società sono presenti anche n. 5 collaboratori.

N. 4 impiegati sono part-time.

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi corrisposti agli Amministratori e ai componenti del Collegio Sindacale, per l'esercizio al 31/12/2017, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile; gli importi esposti si riferiscono agli importi complessivi corrisposti ai rispettivi Consigli e Sindaci dalle società.

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
Compensi	23.600	18.585

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione per le prestazioni rese.

	<b>Valore</b>
Revisione legale dei conti annuali	12.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>12.000</b>

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

#### **Numero e valore nominale azioni proprie e azioni della controllante**

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428 C.C., si precisa che la società non possiede né ha acquistato o alienato azioni di controllanti nel corso dell'esercizio in esame, anche tramite società fiduciaria o per interposta persona. La Società detiene azioni proprie, acquistate nel corso dei precedenti esercizi, per euro 58.363.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis, Vi segnaliamo che nell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni con parti correlate.

- Como Venture S.r.l. (società partecipata con la quota del 19,61%) per Euro 24.000. Trattasi del corrispettivo di competenza di Sviluppo Como ComoNEXT S.p.a., relativo al contratto di prestazione di servizi a favore di Como Venture S.r.l. (domiciliazione della sede sociale, servizi di segreteria e contabili). Inoltre è in essere un finanziamento infruttifero di € 245.000.

- Associazione Villa del Grumello (partecipata dalla Camera di Commercio di Como, quest'ultima socio di Sviluppo Como spa per il 50%). Sviluppo Como è conduttore dei locali adibiti alla propria sede sociale in virtù di un contratto di locazione sottoscritto con la suddetta associazione, il cui canone 2017 è stato pari a € 27.698. Inoltre Sviluppo Como - ComoNEXT ha prestato servizi di segreteria organizzativa e amministrativi per l'elaborazione dei dati contabili, nonché servizi relativi alla manutenzione del compendio immobiliare a favore dell'Associazione Villa del Grumello per un corrispettivo pari a € 50.000.

Tutte le suddette operazioni sono state effettuate a valori correnti di mercato.

- Camera di Commercio di Como (socio con la partecipazione del 43,36%). Sono stati prestati servizi relativi ad un bando per l'innovazione per euro 8.200, ed è stato contabilizzato un contributo di euro 35.000 relativo al progetto "Fabbrica Diffusa", non ancora incassato.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società, eccezion fatta per una fidejussione del valore di € 196.721, rilasciata da Intesa Sanpaolo a favore del Comune di Lomazzo a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondarie a carico di Sviluppo Como - ComoNEXT spa.

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

Nei primi mesi successivi alla chiusura dell'esercizio al 31.12.2017 non sono intervenuti fatti di rilievo che hanno comportato effetti sull'andamento ordinario della gestione della società.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la destinazione della perdita di esercizio, pari ad Euro 518.964 come segue:

Descrizione	Valore
Copertura Perdita dell'esercizio con:	
- riporto a nuovo	518.964
Totale	518.964

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Enrico Lironi, dichiara che il file informatico contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la Nota Integrativa in formato XBRL è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Enrico Lironi

Como, 29 marzo 2018