

**CONSORZIO DEL CANALE MILANO CREMONA PO IN
LIQUIDAZIONE** - Decreto Min. Tesoro Bilancio e P.E. 03/06/2000
Via Roberto Lepetit n. 8/10 – 20124 Milano

Liquidatore: Fintecna S.p.A.

**Relazione e Bilancio intermedio
di liquidazione al 31 dicembre
2024**

Giuseppe Lo Prete

Firmato da Giuseppe
Lo Prete
il 10/03/2025 alle
19:14:45 CET

Antonino Turicchi

Firmato da Antonino
Turicchi
il 11/03/2025 alle
11:54:56 CET

INDICE

PREMESSA	4
ATTIVITÀ SVOLTA E FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO	5
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	5
CONTENZIOSO DI NATURA TRIBUTARIA	5
ATTIVITÀ DI BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	6
ALTRE ATTIVITÀ	8
RISULTATI REDDITUALI, SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA	9
SCHEMI DI BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE AL 31 DICEMBRE 2024	10
NOTA INTEGRATIVA	14
PRINCIPI DI REDAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE	15

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA AL
BILANCIO INTERMEDIO
DI LIQUIDAZIONE AL
31.12.2024**

Premessa

Il Consorzio del Canale Milano Cremona Po (di seguito anche "Consorzio") è stato istituito con la legge n.1044 del 24 agosto 1941 allo scopo di costruire opere di navigazione interna per un collegamento idroviario fra Milano, il fiume Po ed il mare. Nel 1960 il Ministro per i lavori pubblici decretava che le quote di partecipazione dei diversi enti pubblici al Consorzio fossero così ripartite: Stato 60%, Comune di Milano 32%, Città Metropolitana di Milano (già provincia di Milano) 8%.

A decorrere dal 1° gennaio 2000, con decreto del Ministero del Tesoro, il Consorzio è stato soppresso e posto in liquidazione; dal 1° luglio 2009 le funzioni liquidatorie sono state assunte da Ligestra Due S.r.l. e, successivamente dal 1° gennaio 2020, da Fintecna S.p.A. che ha incorporato la controllata Ligestra Due.

La liquidazione è vigilata dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato che in data 24 aprile 2018 ha emanato la Determina n. 4/2018 recante "Disposizioni relative alle procedure liquidatorie gestite e vigilate dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato". Il provvedimento ha introdotto alcune novità in ordine al controllo e monitoraggio della procedura di Liquidazione del Consorzio prevedendo, tra le altre cose, la nomina di un Collegio di Revisori per il controllo amministrativo-contabile ed il monitoraggio del processo liquidatorio. Contestualmente sono stati introdotti obblighi di reportistica semestrale ed un regime informativo/autorizzativo su alcune tipologie di atti posti in essere dai Liquidatori.

Si evidenzia che il Collegio dei Revisori, nominato con Decreto del Ragioniere Generale dello Stato del 29 marzo 2023, scaduto anche il termine di *prorogatio* il 15 febbraio 2025, ha terminato la propria funzione e si rimane in attesa della nomina della nuova composizione.

ATTIVITÀ SVOLTA E FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Gestione del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare residuo al 31 dicembre 2024 è composto da n. 12 *asset* distribuiti sul territorio lombardo, più precisamente nelle province di Milano (mq 70.809) e Lodi (terreni agricoli mq 258.779). Esso rappresenta la residua parte di un ingente patrimonio immobiliare originario di complessivi 3,8 milioni di mq che, a partire dalla messa in liquidazione del Consorzio, attraverso procedure di vendita ad evidenza pubblica, specifici accordi con il Comune di Milano e trattative dirette, è stato ceduto realizzando importanti plusvalenze già "distribuite" ai consorziati. Secondo quanto determinato in occasione delle perizie di stima effettuate per la valorizzazione degli immobili, il valore di mercato dell'intero portafoglio immobiliare ammonta a circa 10,2 milioni di euro. Tale valore è stato oggetto di stima da parte di periti terzi indipendenti nelle perizie al 31.05.22 e 15.05.23 e complessivamente congruite dall'Agenzia del Demanio ad agosto 2023. Nel corso del secondo semestre 2023, ottenute tutte le congruità, è stata avviata una procedura di dismissione degli immobili in portafoglio. La procedura di dismissione, conclusasi a marzo 2024, ha avuto come esito la ricezione di n° 3 offerte vincolanti per gli immobili siti in Meleti (LO) al prezzo di euro 33.000,00 Cornovecchio (LO) al prezzo di euro 30.020,00 e Milano via Monluè al prezzo di euro 1.676.000,00. Successivamente sono stati svolti gli adempimenti necessari per poter aggiudicare le offerte ricevute, tra i quali la verifica e la notifica delle prelazioni previste per legge agli aventi diritto (sia agrarie che contrattuali) e, conseguentemente, comunicate le accettazioni definitive agli offerenti; attualmente sono in corso le attività necessarie per procedere con la stipula degli atti di compravendita.

L'attività di gestione del patrimonio immobiliare residuo, precedentemente in *full outsourcing* ed affidata a CDP Immobiliare S.r.l. in relazione alle attività di manutenzione, alle attività tecniche e alle attività pre-commerciali per mezzo di uno specifico contratto di *service*, è ad oggi affidata a Fintecna S.p.A. in funzione del riassetto organizzativo del Gruppo CDP.

Contenzioso di natura tributaria

Come illustrato nella relazione al bilancio 2023, la Corte di Cassazione, con due sentenze emesse nel mese di ottobre 2023 (nn. 29563/23 e 29564/23) ha accolto i ricorsi presentati dal Consorzio, con condanna dell'Agenzia delle Entrate alle spese di giudizio, avverso i seguenti atti:

- avviso di accertamento, relativo all'anno di imposta 2010.
- silenzio rifiuto all'istanza di rimborso dell'IRES versata dal Consorzio per le annualità 2008, 2009 e 2010.

Nel merito, per quanto concerne il primo giudizio, come noto, tra l'Amministrazione Finanziaria ed il Consorzio pendeva un articolato contenzioso tributario riferibile nel complesso alla medesima fattispecie. L'oggetto del contendere nasceva da contestazioni promosse dall'Agenzia delle Entrate nei confronti del Consorzio per l'indebita fruizione di un'agevolazione che consentiva di ridurre del 50% l'aliquota IRES (art. 6 del DPR n. 601/1973) basata sulla formulazione dell'articolo sopra richiamato, come modificato dall'art.6, comma 8, D.L. n. 331/1993, che non prevede più, tra i soggetti destinatari dell'agevolazione de qua, le "regioni, province e comuni, camere di commercio e loro consorzi".

L'Agenzia delle Entrate, pertanto, notificava avvisi di accertamento nonché di riscossione dell'ulteriore 50% dell'imposta IRES non versata nei periodi d'imposta 2007, 2008, 2009 e 2010.

Il Consorzio impugnava gli atti impositivi e di riscossione notificati, instaurando quattro distinti contenziosi.

Successivamente, il Consorzio si avvaleva dell'istituto agevolativo, introdotto dall'art. 6 del D.L. n. 119 del 23 ottobre 2018 (c.d. pace fiscale), per la definizione delle controversie pendenti per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, procedendo al versamento di una somma pari al 5% dell'importo accertato a titolo di imposta (€/migliaia 160).

A copertura dell'eventuale soccombenza nei contenziosi passivi di cui sopra, il Consorzio aveva prudenzialmente appostato uno specifico fondo rischi ed oneri, opportunamente liberato nel corso degli esercizi precedenti.

Come evidenziato nella relazione dello scorso anno, nel corso dell'anno 2022 si teneva l'udienza di trattazione del contenzioso afferente l'avviso di accertamento, relativo all'anno di imposta 2010 e successivamente, in data 8 maggio 2023, veniva depositata l'ordinanza interlocutoria della Cassazione, con la quale la Corte disponeva la trattazione, avvenuta nel mese di settembre 2023, congiunta con il ricorso n.r.g. 4386/2018, pendente tra le stesse parti, innanzi al medesimo organo, ed avente ad oggetto l'impugnazione avverso il rifiuto all'istanza di rimborso dell'IRES versata dal Consorzio anche, tra le altre, per la stessa annualità (2010).

Questa seconda controversia tributaria era connessa all'invocazione da parte del Consorzio dell'applicazione, al caso di specie, del regime di totale esenzione d'imposta, previsto dall'art. 74 del T.U.I.R., a norma del quale "*Gli organi e le amministrazioni dello Stato... omissis... i comuni, i consorzi tra enti locali, omissis...non sono soggetti all'imposta*". Come sopra richiamato, più precisamente, il contenzioso concerneva il silenzio diniego all'istanza di rimborso dell'IRES, per i periodi d'imposta 2008, 2009 e 2010, versata in misura ridotta. I precedenti giudizi di merito avevano visto il Consorzio vittorioso in primo grado e soccombente nel successivo.

In virtù dell'esito favorevole derivante dai due giudizi, il Consorzio ha, con il supporto del proprio difensore, svolto una un'analisi, compendiata in un memo, delle possibili alternative a disposizione sia per il recupero delle somme corrisposte per le annualità 2008-2009-2010 oggetto di contenzioso che delle altre annualità.

Quanto alle annualità 2008 – 2010 il Consorzio ha notificato alla controparte soccombente le sentenze della Suprema Corte di Cassazione, ottenendo il rimborso di tutte le imposte versate a titolo di Ires, sia in auto liquidazione che a seguito di riscossione coattiva, per un totale di euro 4.043.569,37 più interessi per euro 868.554,56, oltre al rimborso delle spese di lite per euro 24.320.

Quanto alle annualità 2018 e seguenti, il recupero delle somme versate avverrà attraverso la presentazione di dichiarazioni integrative.

In particolare, per l'anno di imposta 2018, dalle dichiarazioni integrative Ires e Irap presentate a dicembre 2024, emerge un credito Ires di euro 2.053.596. ed Irap di euro 348.980, riportato a nuovo.

Da ultimo, quanto alla istanza di interpello presentata, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, nei primi mesi dell'anno 2024, corre l'obbligo di segnalare che l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto l'istanza inammissibile.

Attività di bonifica e ripristino ambientale

L'attività portata avanti dal Liquidatore nel corso dell'esercizio ha riguardato le opere di bonifica e ripristino ambientale sui terreni ceduti al Comune di Milano, in conformità agli impegni assunti dalle Parti in adempimento al Protocollo d'Intesa del 2004 ed ai successivi Atti e accordi stipulati. In particolare, le attività ambientali nel corso dell'esercizio hanno riguardato l'aggiornamento e attualizzazione al 2024 del c.d. "Progetto Costi" (realizzato in prima versione nel 2022), per la stima delle passività ambientali legate a suolo e sottosuolo, in considerazione dell'evoluzione del mercato di settore.

È utile richiamare che, in merito alla bonifica del sottosuolo, gli accordi in essere prevedono l'elaborazione di un Progetto Costi, condiviso tra le parti, utile alla definizione delle passività ambientali che gravano sulle aree, ed elaborato sulla base dei dati acquisiti attraverso la campagna di indagine ambientale realizzata da Metropolitana Milanese S.p.A. per conto del Comune nel periodo 2015-2017 (il c.d. Piano di Indagine Preliminare). A seguito dell'approvazione del Progetto Costi, gli strumenti contrattuali prevedono che i relativi oneri economici siano riconosciuti come credito del Comune per essere compensati in prima battuta con le somme trattenute dal Comune sino all'esito dell'attività di bonifica e ripristino ambientale svolta sulle Aree ("Somme Residue") e, qualora i costi dovessero risultare maggiori delle risorse trattenute, questi saranno a carico del Consorzio.

Il Consorzio ha dunque provveduto a redigere nel 2022, tramite incarico a Società specializzata, il Progetto Costi, come previsto dagli strumenti contrattuali vigenti, sulla base dei risultati del Piano di Indagine Preliminare e con l'obiettivo della

bonifica delle passività ambientali rilevate fino al raggiungimento delle "CSC" (Concentrazioni Soglia di Contaminazione indicate nella Tabella 1, Allegato 5, parte IV del D.lgs 152/06), coerenti con le destinazioni d'uso delle aree vigenti al momento dell'Atto di Compravendita, tramite l'impiego delle metodologie di risanamento previste dalla normativa vigente. Il Progetto Costi è stato ufficialmente trasmesso dal Consorzio al Comune di Milano nel mese di novembre 2022, assolvendo al proprio impegno contrattuale assunto al momento del trasferimento definitivo delle aree avvenuto nel mese di ottobre 2013.

Gli oneri individuati dal Progetto Costi del 2022 per il risanamento di suolo e sottosuolo nei termini previsti dal Contratto sono stimati in circa €/milioni 8,5. Come citato in premessa, nel 2024, è stato richiesto alla medesima società incaricata nel 2022 di realizzare un aggiornamento e attualizzazione del Progetto Costi in considerazione delle importanti variazioni dei prezzi intervenute nel mercato di settore; la stima aggiornata è risultata pari a circa €/milioni 15,8.

È importante considerare che gli importi stimati sono basati su prezzi unitari e valutazioni relative alla condizione del mercato al momento della redazione della stima; inoltre, il Progetto Costi non include le spese di progettazione, oneri professionali DL 81/08, PSC e relativi oneri di sicurezza delle imprese.

A seguito dell'attualizzazione del Progetto Costi, si è inteso dare evidenza nella situazione in chiusura del precedente esercizio dell'ulteriore onere probabile stimato a carico del Consorzio con l'aggiornamento dello specifico Fondo Rischi.

Altre attività

Per superare la fase di stallo derivante dalla contestazione del Comune di Milano in merito alla stima dei costi di bonifica indicata nel "Progetto Costi" ed evitare l'insorgere di un contenzioso legale, il Liquidatore ha nuovamente incaricato il professionista di aggiornare l'analisi. A seguito dell'attualizzazione dei costi e dell'incremento dei prezzi unitari delle attività di bonifica, gli oneri sono stati quantificati in €/mgl 15.701.

Parallelamente, il Liquidatore ha avviato interlocuzioni con il Ministero e con il Comune per definire un percorso di chiusura del Consorzio e individuare il relativo strumento normativo.

Un possibile piano di chiusura del Consorzio potrebbe così articolarsi:

1. Regolazione delle partite di credito e debito tra le Consorziatoe nell'ambito del riparto finale di liquidazione, che consentirà:
 - La definizione degli oneri ambientali dovuti dal Consorzio al Comune di Milano, mediante una parziale compensazione con i crediti vantati dal Consorzio e, in parte, attraverso l'assegnazione di immobili situati nel territorio comunale;
 - La distribuzione della liquidità residua in proporzione alle quote di partecipazione al Patrimonio Netto delle singole Consorziatoe.
2. Attribuzione a Fintecna delle posizioni non ancora definite, incluse quelle relative a crediti e terreni, con l'incarico di gestirne la liquidazione, monitorare lo stato di avanzamento, rendicontare e distribuire gli esiti alle Consorziatoe.

RISULTATI REDDITUALI, SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

L'esercizio 2024 ha complessivamente consuntivato una perdita di €/migliaia 2.629.

Si riportano di seguito i principali valori che hanno contribuito alla formazione del risultato d'esercizio:

€/migliaia	2024
- Valore della produzione	276
- Utilizzi del fondo oneri di liquidazione	49
- Accantonamenti del fondo oneri di liquidazione	(34)
- Costi della produzione	(7.906)
- Proventi e oneri finanziari	12
- Recupero imposte da sentenze	5.050
- Imposte correnti	(76)
RISULTATO D'ESERCIZIO	(2.629)

Il risultato negativo di €/migliaia 2.629 è determinato essenzialmente per effetto dell'accantonamento al fondo oneri di bonifica (€/migliaia 7.215), parzialmente compensato da quello derivante dal provento fiscale in relazione al rimborso delle annualità Ires 2018 e seguenti (€/migliaia 5.134). I restanti costi d'esercizio sono dovuti principalmente a costi per consulenze legali e notarili (€/migliaia 80), servizi amministrativi e liquidatore (€/migliaia 177) e compensi al collegio dei revisori (€/migliaia 38). Tra gli oneri diversi di gestione si segnala principalmente Iva non detratta (€/migliaia 72) e Imu (€/migliaia 43). I ricavi sono rappresentati essenzialmente dai fitti attivi (€/migliaia 266) e dall'utilizzo del fondo oneri di liquidazione (€/migliaia 49).

Con riguardo alla situazione patrimoniale, l'attivo ammonta ad €/migliaia 33.368 ed è costituito principalmente dai crediti per l'anticipo liquidazione (€/migliaia 10.401), dai crediti verso il Comune di Milano (€/migliaia 8.585) e dai crediti tributari sopra richiamati (€/migliaia 2.798), dalle disponibilità liquide (€/migliaia 5.549) e dalle aree edificabili – terreni da dismettere (€/migliaia 6.020), il cui valore di mercato è stato incrementato nel corso dell'anno a seguito della rivalutazione, in particolare delle aree edificabili, adeguando il valore a quello congruo dal demanio, consentendo al Consorzio di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 28 dicembre 2001 n. 448 art. 7 (imposta sostitutiva 16%).

Il patrimonio netto si attese ad €/migliaia 14.074 in conseguenza della perdita registrata nell'esercizio (€/migliaia 2.629). Le passività, pari ad €/migliaia 19.294, sono rappresentate principalmente da fondi per rischi ed oneri (€/migliaia 12.647), aumentati segnatamente per gli accantonamenti per gli oneri di bonifica effettuati nell'esercizio (€/migliaia 7.215), dai debiti verso il Comune di Milano (€/migliaia 3.139), da altri debiti verso i consorziati (€/migliaia 1.738) e debiti tributari (€/migliaia 518).

**SCHEMI DI BILANCIO
INTERMEDIO DI
LIQUIDAZIONE AL
31 DICEMBRE 2024**

STATO PATRIMONIALE
ATTIVO

(valori in €)	31/12/2024		31/12/2023	
IMMOBILIZZAZIONI				
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
Terreni e fabbricati		6.019.952		657.197
		6.019.952		657.197
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE				
Crediti	(*)		(*)	
Verso altri	-	-	-	-
		-		-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		6.019.952		657.197
ATTIVO CIRCOLANTE	(**)		(**)	
CREDITI				
Verso clienti		13.962		198.344
Verso controllanti		6.240.612		6.240.612
Crediti tributari		2.798.150		2.566.955
Verso altri		12.745.647		12.745.647
		21.798.371		21.751.558
DISPONIBILITA' LIQUIDE				
Depositi bancari e postali		5.549.321		1.121.432
Denaro e valori in cassa		465		465
		5.549.786		1.121.897
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		27.348.157		22.873.455
RATEI E RISCONTI				
Ratei attivi		247		247
		247		247
TOTALE ATTIVO		33.368.356		23.530.898

(*) importi esigibili entro l'esercizio successivo

(**) importi esigibili oltre l'esercizio successivo

STATO PATRIMONIALE
PASSIVO

(valori in €)	31/12/2024		31/12/2023
PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE			
Capitale da conferimento	10.397.589		10.397.589
Altre riserve	4.645.635		-
Utili (perdite) portati a nuovo	1.659.521		(1.772.843)
Utile (Perdita) dell'esercizio	(2.629.186)		3.432.363
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE		14.073.559	12.057.109
FONDI PER RISCHI E ONERI			
Altri	12.647.399		5.446.890
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		12.647.399	5.446.890
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
		-	-
			-
		(**)	
DEBITI			
Acconti	97.950	-	10.000
Debiti verso fornitori	1.052.745	-	933.705
Debiti verso controllanti	1.562.716	1.533.955	1.567.936
Debiti tributari	518.093	-	112.480
Altri debiti	3.415.894	204.527	3.402.777
TOTALE DEBITI		6.647.398	6.026.899
RATEI E RISCONTI			
		-	-
TOTALE PASSIVO		33.368.356	23.530.898

(**) importi esigibili oltre l'esercizio successivo

CONTO ECONOMICO

(valori in €)	2024	2023
VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	275.538	274.397
Altri ricavi e proventi	48.930	1.593.346
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	324.468	1.867.743
COSTI DELLA PRODUZIONE		
Per servizi	7.515.663	349.559
Per godimento beni di terzi	-	123
Costi per il personale	1.542	-
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	274.575	-
Accantonamenti per rischi	33.898	-
Oneri diversi di gestione	114.795	173.051
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.940.473	522.732
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(7.616.005)	1.345.011
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Altri proventi finanziari:	14.805	-
	-	-
Interessi ed altri oneri finanziari:	1.936	3.616
interessi e commissioni ad altri e oneri vari		
	1.936	3.616
Utili e perdite su cambi	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	12.869	(3.616)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.603.136)	1.341.394
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE		
Imposte correnti	4.973.950	(2.090.969)
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	4.973.950	(2.090.969)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(2.629.186)	3.432.363

NOTA INTEGRATIVA

PRINCIPI DI REDAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bilancio intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2024 (nel proseguo per brevità anche “il bilancio” o “il bilancio intermedio”) è stato redatto in conformità a quanto disciplinato dal Codice Civile. Dall’analisi degli indicatori economico/patrimoniali del Consorzio, non avendo superato negli ultimi due esercizi i limiti dimensionali previsti dal Codice Civile, il bilancio è redatto nelle modalità e con le semplificazioni previste per i bilanci in forma abbreviata.

Il bilancio intermedio è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Non è stato redatto il Rendiconto Finanziario di cui all’art. 2425-ter c.c., in quanto il Consorzio ne risulta esonerato.

Nella redazione del bilancio intermedio di liquidazione si è tenuto conto dei seguenti principi di redazione:

- la rilevazione e presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell’operazione, piuttosto che della sola forma giuridica;
- sono indicati i soli utili realizzati alla data di chiusura dell’esercizio e si è tenuto conto dei costi e dei ricavi maturati, indipendentemente dal relativo incasso o pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell’esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso;
- gli eventuali elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- nel caso in cui risultasse irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale – finanziaria del Consorzio e del risultato economico dell’esercizio, non si è tenuto conto degli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa stabiliti dalle singole disposizioni del Codice civile, interpretate ed integrate dai principi contabili OIC. A tal fine, per rilevante si intende quella/e omissioni o errate misurazioni di voci che potrebbe/ro individualmente o nel complesso, influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori prendono sulla base del bilancio.

Nella presente nota integrativa sono pertanto illustrate le voci di bilancio e la relativa composizione, a raffronto con le stesse voci del precedente esercizio, nonché le variazioni più significative intervenute.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono presentati in unità di euro, senza decimali, mentre la nota integrativa ed i prospetti informativi sono espressi in migliaia di euro.

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2024 rimangono sostanzialmente invariati rispetto a quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio. Stante lo stato di liquidazione del Consorzio, per la valutazione delle voci di bilancio sono stati adottati criteri diversi da quelli previsti per un’azienda in normale funzionamento, privilegiando l’adozione di criteri ispirati a valori di realizzo/estinzione, come raccomandato dal principio contabile OIC 5.

Per una migliore rappresentazione e comparabilità dei dati, ove necessario, sono state effettuate delle opportune riclassifiche nei dati di confronto.

I principali criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio intermedio di liquidazione vengono di seguito rappresentati:

- **Immobilizzazioni:** sono iscritte al costo storico di acquisto eventualmente incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione;
- **Crediti:** sono esposti al presumibile valore di realizzo. Normalmente, il valore nominale dei crediti è la base delle valutazioni e risulta essere rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della possibilità che il debitore non adempia integralmente ai propri impegni;
- **Disponibilità liquide:** accolgono le giacenze di cassa, i conti correnti bancari, i depositi rimborsabili a domanda. Sono iscritti al valore nominale, corrispondente al loro presumibile valore di realizzo;
- **Fondi per rischi ed oneri:** sono destinati ad accogliere oneri di natura certa o determinata, di cui alla chiusura dell’esercizio sono incerti l’ammontare e/o la data di sopravvenienza. Non sono effettuati stanziamenti ai fondi per rischi ed oneri per riflettere svalutazioni dei valori dell’attivo. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell’onere che il Consorzio ritiene di dover sostenere. Coerentemente con

quanto richiesto dal principio contabile OIC 5 e tenuto conto dello stato di liquidazione del Consorzio, nell'ambito dei Fondi per rischi ed oneri è rilevato anche il fondo relativo alla stima dei presumibili oneri netti da sostenere fino al completamento delle attività liquidatorie;

- **Debiti:** sono rilevati al loro presumibile valore di estinzione, tenuto anche conto di eventuali oneri accessori, che normalmente coincide con il loro valore nominale. I debiti rappresentano le obbligazioni verso fornitori e verso terzi;
- **Imposte sul reddito:** le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte di competenza da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- **Costi e ricavi:** sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e competenza;
- **Stime e valutazioni:** come richiesto dai principi contabili, la redazione del bilancio prevede l'elaborazione di stime e valutazioni che si riflettono nella determinazione dei valori contabili delle attività e delle passività, nonché nelle informazioni fornite nella presente nota integrativa. Tali stime sono utilizzate, principalmente, in relazione alle consistenze patrimoniali del Consorzio, per la valutazione dei crediti, di fondi per rischi ed oneri e delle imposte sul reddito. I risultati effettivi rilevati successivamente potrebbero, quindi, differire da tali stime; peraltro, le stime e le valutazioni sono riviste e aggiornate periodicamente e gli effetti derivanti da ogni loro variazione sono immediatamente riflessi in bilancio.

COMMENTI ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

(€/migliaia)	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Immobilizzazioni Materiali	6.020	657	5.363
	6.020	657	5.363

Il valore al 31 dicembre 2024 delle immobilizzazioni materiali ha subito un notevole incremento rispetto all'esercizio a confronto, dovuto alla rivalutazione degli immobili, in particolare delle aree edificabili, avvenuta nel primo semestre dell'anno; il valore è stato allineato a quello congruo dal demanio, consentendo al Consorzio di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 28 dicembre 2001 n. 448 art. 7 (imposta sostitutiva del 16%).

Di seguito il dettaglio:

Patrimonio immobiliare	Tipologia/destinazione d'uso	Valore di bilancio 01.01.2024	Rivalutazione	Valore di bilancio 31.12.2024
Via Fidenza 6	Area Edificabile	1.882	268.118	270.000
Via Rogoredo - svincolo A31	Area Edificabile + distributore carburante)	26.109	2.033.891	2.060.000
Immobile Via Cassinis 26 - Milano	Area Urbana	728	-	728
Via Monluè 147 - Milano	Area Urbana/Parcheggio	36.761	-	36.761
Via Rogoredo 128	Area Urbana/Parcheggio	15.439	-	15.439
Via Rogoredo 120	Area verde con diritto edificatorio	21.253	3.060.747	3.082.000
Via S. Dionigi, 78	Complesso Immobiliare	1.052	-	1.052
Terreni di Meleti - Lodi	Terreno agricolo	16.471	-	16.471
Terreni di Cornovecchio - Lodi	Terreno agricolo	8.731	-	8.731
Terreni di Bertonicò	Terreno agricolo	352.724	-	352.724
Terreni di Lodi (Cascina Favalla 2 lotti)	Terreno agricolo	91.016	-	91.016
Terreni di S. Donato Milanese - Loc. Barlagiù	Terreno agricolo/edificabile	85.030	-	85.030
		657.197	5.362.755	6.019.952

ATTIVO CIRCOLANTE

(€/migliaia)	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Crediti	21.798	21.752	46
Disponibilità liquide	5.550	1.122	4.428
	27.348	22.874	4.474

CREDITI

(€/migliaia)	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Verso clienti	14	198	(184)
Verso controllanti	6.241	6.241	-
Crediti tributari	2.798	2.567	231
Verso altri	12.746	12.746	-
	21.799	21.752	47

Composizione temporale dei crediti dell'attivo circolante:

(€/migliaia)	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	14	-	-	14
Verso controllanti	-	6.241	-	6.241
Crediti tributari	20	2.778	-	2.798
Verso altri	-	12.746	-	12.746
	34	21.765	-	21.799

I crediti dell'attivo circolante si incrementano rispetto all'anno precedente di €/migliaia 47 per effetto di:

- Crediti verso clienti: pari ad 14 (valore nominale di €/migliaia 344) al netto del relativo fondo svalutazione di €/migliaia 330, interamente esigibili entro l'esercizio successivo e comprensivi di €/migliaia 4 per fatture da ricevere; diminuiscono di €/migliaia 184 rispetto l'esercizio precedente per effetto della dinamica commerciale degli incassi e accensione di nuove posizioni creditorie.
- Crediti verso controllanti: pari ad €/migliaia 6.241 e invariati rispetto l'esercizio precedente, si compongono di crediti sorti nell'esercizio 2017 come contropartita contabile degli effetti riconducibili all'entrata in vigore della Legge di Bilancio n. 205 del 27 dicembre 2017, che ha previsto il "versamento alle entrate dello Stato dell'attivo netto risultante dal bilancio del Consorzio" al 31 dicembre 2016. I versamenti effettuati hanno natura di acconti sul risultato finale e rappresenteranno pertanto una distribuzione provvisoria assoggettabile, ove necessario, ad azione di ripetizione fino alla chiusura della liquidazione;
- Crediti tributari: pari ad €/migliaia 2.798 (variazione di €/migliaia 231) e rappresentati principalmente dalle integrative Ires/Irap presentate a dicembre 2024 e riferite all'annualità 2018. Nel corso dell'anno sono stati incassati i crediti, iscritti nel 2023, derivanti dalla definizione del Contenzioso Tributario.
- Crediti verso altri: pari ad €/migliaia 12.746 ed invariati nell'esercizio, si compongono per:
 - €/migliaia 8.586 da crediti vantati verso il Comune di Milano e riferiti al residuo degli importi trattenuti in occasione delle cessioni di terreni negli anni 2006 e 2013. Nello specifico il credito deriva dalla complessa operazione che ha visto la sottoscrizione nel 2004 di un Protocollo d'Intesa tra il Consorzio e il Comune di Milano per il trasferimento di una gran parte del patrimonio immobiliare consortile per complessivi mq. 3.334.071. Il valore del credito risulta determinato dalle modalità di pagamento dei corrispettivi adottate dal Comune di Milano nelle tre fasi di attuazione del Protocollo e tiene conto del fatto che il Comune detiene la quota del 32% nel Consorzio e che parte di quei corrispettivi sarebbe rientrata nella propria disponibilità alla stesura del riparto finale della liquidazione. Il credito origina quindi dagli importi trattenuti dal Comune di Milano nell'ambito del Corrispettivo di cessione e che saranno quindi considerati in sede di riparto come "già percepiti" dal Comune, a beneficio degli altri consorziati.

- €/migliaia 4.160 da crediti vantati, nella loro qualità di Consorziati, verso il Comune di Milano (per €/migliaia 3.328) e verso la Provincia di Milano (per €/migliaia 832). Tale credito è sorto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ed è riconducibile all'entrata in vigore della Legge di Bilancio n. 205 del 27 dicembre 2017, che ha anticipato gli effetti della liquidazione in favore dello Stato. In tale circostanza il Consorzio ha inteso applicare analogo trattamento nei confronti degli altri Consorziati prevedendo di liquidare contestualmente le rispettive quote di competenza, calcolate sull'attivo netto al 31 dicembre 2016.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

(€/migliaia)	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Depositi bancari e postali	5.550	1.121	4.429
Denaro e valori in cassa	0	0	-
	5.550	1.122	4.429

Le disponibilità liquide sono pari ad €/migliaia 5.550 (€/migliaia 1.121 al 31 dicembre 2023) e si compongono dalle somme depositate presso la Tesoreria in Banca D'Italia. La variazione positiva è principalmente dovuta agli incassi avvenuti a seguito della conclusione del contenzioso tributario.

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE

(€/migliaia)	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Capitale Sociale	10.398	10.398	-
Riserva legale	-	-	-
Altre riserve	4.646	-	4.646
Utili (perdite) portati a nuovo	1.659	(1.773)	3.432
- di cui utili a nuovo	58.474	55.042	3.432
- di cui (perdite) a nuovo	(11.740)	(11.740)	-
- di cui (anticipi) in conto liquidazione	(43.750)	(43.750)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.629)	3.432	(6.061)
	14.074	12.057	(2.017)

Il Patrimonio netto di liquidazione, pari ad €/migliaia 14.074, registra un incremento per il combinato effetto dovuto all'accensione della riserva da rivalutazione immobili pari a €/migliaia 4.646 controbilanciato dal risultato economico negativo conseguito nell'esercizio di €/migliaia 2.629.

Durante il corso della liquidazione è stata corrisposta ai Consorziati (o trattenuta nell'ambito di pagamenti da fare al Consorzio) la somma di €/migliaia 43.750 a titolo di anticipi in conto liquidazione (a valere sugli avanzi economici degli esercizi precedenti). In dettaglio nel 2008 sono stati versati ai Consorziati MEF (60%) e Provincia di Milano (8%) degli acconti sulla liquidazione finale del Consorzio, tenendo conto del fatto che il Comune aveva già trattenuto parte della propria quota in conto futuro avanzo di liquidazione ad esito delle cessioni di cui al Protocollo d'Intesa descritto in precedenza. Si ricorda, inoltre, che nel corso del 2018 è stato distribuito un ulteriore acconto "ex lege" di complessivi €/migliaia 10.401 i cui effetti sono rilevati tra i crediti verso i Consorziati.

FONDI PER RISCHI E ONERI

(€/migliaia)	31/12/2023	Accantonamenti	(Utilizzi/Rilasci)	31/12/2024
Fondo imposte e tasse	-			-
Fondo oneri di liquidazione	50	34	(49)	35
Fondo oneri per bonifiche	5.397	7.215		12.612
	5.447	7.249	(49)	12.647

Il fondo oneri di liquidazione, stimato a copertura dei costi, ammonta ad €/migliaia 35 a seguito dell'utilizzo di €/migliaia 49 e dell'accantonamento di €/migliaia 34. Si ricorda infatti che il bilancio del Consorzio è predisposto in ottica liquidatoria in aderenza al Principio Contabile OIC 5 che richiede la costituzione di un "fondo oneri di liquidazione" che ha la funzione "di indicare l'ammontare complessivo dei costi ed oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire". (Cfr. OIC-5 4.3.2 c). Sino alla cessione definitiva delle aree al Comune di Milano i ricavi da locazioni coprivano i costi di struttura e di mantenimento delle aree residue. Nell'esercizio 2014, la cessione delle aree al Comune di Milano ha fatto venir meno le entrate derivanti dalle locazioni dei terreni. Prudentemente non sono state ipotizzate plusvalenze sulle cessioni dei terreni residui di aree in via di dismissione ed è stato stimato il "Fondo Oneri di Liquidazione".

Il fondo oneri per bonifiche, pari ad €/migliaia 5.397, rilevato nel 2021 a seguito dell'aggiornamento della stima degli oneri di bonifica delle aree cedute al Comune di Milano, rappresenta la migliore stima di quanto il Consorzio dovrà ulteriormente riconoscere al Comune di Milano rispetto a quanto stabilito nell'atto compravendita del 31 ottobre 2013, con il quale è stato completato il trasferimento al Comune di Milano delle aree di cui al Protocollo del 2004. Nel 2024 sono stati effettuati ulteriori accantonamenti per €/migliaia 7.215 a seguito dell'aggiornamento del "Progetto Costi" che ha stimato maggiori oneri di bonifica; al 31 dicembre 2024 risulta un fondo oneri per bonifiche di €/migliaia 12.612.

DEBITI

(€/migliaia)	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	98	10	88
Debiti verso fornitori	1.053	934	119
Debiti verso controllanti	1.562	1.568	(6)
Debiti tributari	518	112	406
Altri debiti	3.416	3.403	13
	6.647	6.027	620

Composizione temporale dei debiti

(€/migliaia)	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti		98		98
Debiti verso fornitori	3	1.050		1.053
Debiti verso controllanti		1.562		1.562
Debiti tributari		518		518
Altri debiti		3.416		3.416
	3	6.644		6.647

La voce acconti si è incrementata rispetto all'esercizio precedente per le caparre incassate relative nuove offerte di acquisto ricevute.

I debiti verso fornitori, pari a €/migliaia 1.053, sono rappresentati da debiti di natura commerciale per fatture ricevute (€/migliaia 1.030) e per fatture da ricevere (€/migliaia 23).

I debiti verso controllanti includono gli interessi compensativi che si originano, a favore del Consorziato MEF, dalle note cessioni di terreni al Comune di Milano. Quest'ultimo avendo di fatto trattenuto nei pagamenti per i terreni ceduti un "anticipo su liquidazione" ha ottenuto il controvalore della propria liquidazione prima degli altri Consorziati. Al fine di allineare l'effetto temporale il Consorzio ha sterilizzato tale valore calcolando gli interessi che avrebbero percepito gli altri consorziati se avessero beneficiato nello stesso momento delle anticipazioni "di fatto". La voce include inoltre i compensi del Collegio dei Revisori di competenza dell'esercizio, riconosciuti allo stesso a partire dal 2019 (pari a €/migliaia 38 per l'esercizio 2024).

I debiti tributari, pari a €/migliaia 518, registrano un incremento netto di €/migliaia 406, sono costituiti principalmente dalle imposte sostitutive sulle rivalutazioni degli immobili.

Gli altri debiti, pari a €/migliaia 3.416, sono rimasti invariati all'esercizio precedente, e sono costituiti prevalentemente da:

- debiti verso il Comune di Milano per complessivi €/migliaia 3.194, di cui €/migliaia 3.088 sono riferibili a costi di bonifica e ripristino ambientale di competenza del Consorzio di cui al "progetto bonifica" del Protocollo di Intesa. La restante parte è essenzialmente costituita da depositi a vario titolo su cauzioni relative ad immobili ceduti al Comune

di Milano. In relazione ai debiti verso il Comune di Milano, si rappresenta che l'atto di compravendita del 31 ottobre 2013, con il quale è stato completato il trasferimento al Comune di Milano delle aree di cui al Protocollo del 2004, prevede che siano di comune accordo identificate le aree potenzialmente inquinate e che si proceda, con fondi del Consorzio trattenuti sul corrispettivo della compravendita, al loro disinquinamento. Il debito è stato commisurato in misura pari all'importo trattenuto a fronte di tale impegno. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato al paragrafo "Attività di bonifica e ripristino ambientale".

- debiti per interessi figurativi verso la Provincia di Milano per €/migliaia 204 calcolati, così come per la controllante MEF, sui minori acconti della liquidazione rispetto a quelli percepiti dal Comune di Milano.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

(€/migliaia)	2024	2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	275	274
Altri ricavi e proventi	49	1.593
	324	1.867

La voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", pari a €/migliaia 275, accoglie principalmente i ricavi per locazioni attive di competenza dell'esercizio.

La voce altri ricavi e proventi dell'esercizio, pari a €/migliaia 49, è rappresentata dall'utilizzo del fondo oneri di liquidazione a parziale copertura dei costi d'esercizio.

COSTI DELLA PRODUZIONE

(€/migliaia)	2024	2023
Per servizi	7.515	350
Per godimento di beni di terzi	-	-
Costi per il personale	1	-
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	275	-
Accantonamenti per rischi	34	-
Oneri diversi di gestione	115	173
	7.940	523

La voce "costi per servizi", pari a €/migliaia 7.515, accoglie principalmente l'accantonamento di €/migliaia 7.215 per oneri di bonifica, €/migliaia 96 per compensi di liquidatore, per €/migliaia 81 per service Fintecna per servizi amministrativi e immobiliari.

La voce "svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante", pari a €/migliaia 275, accoglie gli accantonamenti relativi alla svalutazione de due crediti di difficile recuperabilità.

La voce "accantonamenti per rischi", pari a €/migliaia 34, accoglie l'accantonamento al fondo oneri di liquidazione a copertura della stima dei costi ancora da sostenere negli anni successivi.

La voce "oneri diversi di gestione", pari a €/migliaia 115, accoglie principalmente l'importo dell'iva indetraibile (€/migliaia 72) e l'IMU dell'esercizio (€/migliaia 43).

Proventi e oneri finanziari

Il valore per €/migliaia 13, è riferibile essenzialmente agli interessi sulle cauzioni ricevute al netto degli interessi passivi su cauzioni.

Imposte sul reddito d'esercizio

La voce risulta positiva per €/migliaia 4.974 dovuti, per €/migliaia 5.134 da provento per il riconoscimento dei crediti a seguito dell'esito favorevole nel contenzioso tributario, al netto di €/migliaia 76 per imposte dirette (IRES).