

CAMBIAMO S.P.A. -SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA-

Sede in VIA SCUDARI N. 20 MODENA MO
Codice Fiscale 03077890360 - Numero Rea MO 356112
P.I.: 03077890360
Capitale Sociale Euro 16.445.419 i.v.
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 411000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Appartenenza a un gruppo: no

Bilancio al 31-12-2014

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2014	31-12-2013
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	63.337	63.337
Ammortamenti	57.871	48.741
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	5.466	14.596
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	145.514	143.201
Ammortamenti	81.693	64.503
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	63.821	78.698
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	-	-
Altre immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	69.287	93.294
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	16.194.719	15.861.901
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	414.373	652.095
esigibili oltre l'esercizio successivo	510.844	726
Totale crediti	925.217	652.821
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	1.128.250	773.786
Totale attivo circolante (C)	18.248.186	17.288.508
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	12.157	2.139
Totale attivo	18.329.630	17.383.941
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	429.086	393.703
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-

Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	-	1
Totale altre riserve	-	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)	(224.392)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	8.340	35.383
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	8.340	35.383
Totale patrimonio netto	16.658.453	16.650.114
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	-
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	659.709	194.373
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	6.240
Totale debiti	1.659.709	200.613
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	11.468	533.214
Totale passivo	18.329.630	17.383.941

Conto Economico

	31-12-2014	31-12-2013
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	211.637	152.484
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione		
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	332.817	38.194
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	332.817	38.194
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	4.051.514	1.653.017
altri	3.830	49.355
Totale altri ricavi e proventi	4.055.344	1.702.372
Totale valore della produzione	4.599.798	1.893.050
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	386.070	4.870
7) per servizi	3.801.382	1.395.548
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale		
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	26.320	24.275
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.130	12.250
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	17.190	12.025
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	26.320	24.275
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	310.485	356.117
Totale costi della produzione	4.524.257	1.780.810
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	75.541	112.240
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		

da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	411	5.131
Totale proventi diversi dai precedenti	411	5.131
Totale altri proventi finanziari	411	5.131
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	2.995	1.501
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.995	1.501
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.584)	3.630
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
altri	-	4.146
Totale proventi	-	4.146
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
altri	14.325	0
Totale oneri	14.325	0
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(14.325)	4.146
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	58.632	120.016
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	50.292	92.031
imposte differite	-	(7.398)

imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	50.292	84.633
23) Utile (perdita) dell'esercizio	8.340	35.383

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

il bilancio di esercizio alla data del 31 dicembre 2014, redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, si chiude con un risultato positivo pari a euro 8.340=.

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

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

Il contenuto dello Stato patrimoniale e del Conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

La Nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene, inoltre, tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Vengono inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428, pertanto, come consentito dall'art. 2435-bis del Codice Civile, non viene redatta la relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

Redazione del Bilancio

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

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

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

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del Codice Civile.

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

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

Criteri di valutazione

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

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice Civile, e con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Informativa sull'andamento aziendale

Signori Soci, il bilancio di esercizio alla data del 31 dicembre 2014, redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, si chiude con un risultato positivo pari a euro 8.340=.

A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari ad euro 50.292 ed accantonando euro 26.320 ai fondi ammortamento.

Situazione della società e andamento delle gestioni

La Società CambiaMo S.p.a. è nata nel 2006 per dare compiuta attuazione al " *Contratto di quartiere II*" denominato " *R-NORD*" (" *CdQ II*"), programma di recupero e riqualificazione urbana dell'area ricompresa fra via Canaletto e via Attiraglio, proposto dal Comune di Modena, in esito ad un bando regionale dell'anno 2003, finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dalla Regione Emilia-Romagna, e, più in generale, per attuare interventi di riqualificazione urbana in zone problematiche del territorio comunale, finalizzati al superamento di elementi di degrado fisico e sociale.

Il programma "CdQ II" prevede di realizzare all'interno del comparto R-Nord parcheggi di uso pubblico, la sede di Modena Formazione per la Pubblica Amministrazione e per l'Impresa, un centro per l'infanzia e l'adolescenza, un portierato sociale, la sede circoscrizionale della Polizia Municipale, un centro per attività psicomotorie, la sede della Croce Rossa provinciale, una sala polifunzionale e una foresteria universitaria, oltre alla ristrutturazione degli alloggi oggetto di accorpamento e destinati alla locazione in ambito ERS ed ERP.

In seguito alla partecipazione ad ulteriori bandi regionali e all'assegnazione di ulteriori contributi, la Società risulta soggetto attuatore per conto del Comune di Modena, per: interventi relativi al " *Programma Speciale d'Area*" (" *PSA*"), realizzazione di alloggi presso l'Ex-Mercato Bestiame del " *Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana*" (" *PIPERS*"), realizzazione di ulteriori alloggi ERS/ERP all'interno del complesso RNORD e la riqualificazione dell'immobile "Ex-Poste", e del " *Programma di Riqualificazione Urbana*" (" *PRU*"), per la realizzazione di ulteriori alloggi ERP all'interno del complesso R-NORD.

La nuova sede circoscrizionale della Polizia Municipale ed il portierato sociale sono stati terminati e consegnati nel 2008.

Il Centro per Attività Psicomotorie al primo piano è stato realizzato e attivato nel 2010.

La nuova sede provinciale della Croce Rossa è stata realizzata e consegnata nel 2011.

I locali di Modena Formazione e il Laboratorio Percussioni sono stati inaugurati nel 2011, ed è stata ultimata la Sala Polivalente.

Nel corso dell'anno 2012 è iniziata la riqualificazione degli alloggi (I stralcio) in R-Nord, con conseguente riduzione del carico urbanistico, con accorpamento di 15 alloggi in 6.

All'inizio del mese di settembre 2013 è stata avviata la gestione dello Studentato universitario posto al piano primo e terra del complesso R-Nord 1, previsto dal programma "CdQ II". L'intervento ha permesso la riqualificazione di parte degli ex uffici dell'Azienda USL, realizzando 30 posti letto in 10 unità abitative autonome, dotate di camere singole o doppie, soggiorno, angolo cottura, servizi e ripostigli.

I posti disponibili risultano occupati da studenti universitari selezionati in via esclusiva dall'URP dell'Ateneo di Modena e Reggio Emilia. Per la gestione della struttura è stata approvata un'apposita Convenzione tra CambiaMo, Università e Comune di Modena.

Nel corso del 2014 sono stati avviati i lavori dei II stralci di riqualificazione degli alloggi nel complesso R -Nord: 18 alloggi da accorpare in 8 nell'ambito del "CdQ II"; 15 alloggi da accorpare in 6 nell'ambito del "PRU"; 15 alloggi da accorpare in 6 nell'ambito del "PIPERS", contribuendo sensibilmente alla riduzione del carico urbanistico delle torri residenziali nel complesso R-Nord (da 273 alloggi complessivi all'avvio degli interventi agli attuali 235).

Per garantire un maggiore presidio della sicurezza, sono stati ristrutturati anche due alloggi da adibire a foresteria per i funzionari della Polizia Municipale del Comune di Modena.

Nella piastra al piano terra e primo di R -Nord, con l'obiettivo di insediare ulteriori funzioni commerciali o di servizi per migliorare la qualità e la vivibilità del complesso, sono stati sottoscritti il preliminare di permuta con conguaglio per l'acquisizione degli uffici di Federazione Provinciale Coldiretti di Modena, il rogito per i locali ex- bar di via Canaletto, il preliminare di acquisto del locale ex-ferramenta sotto la galleria (per complessivi 1.400 mq. di nuova acquisizione per superfici direzionali e commerciali).

In questa prospettiva, la Società ha collaborato con il Comune di Modena e Fondazione Democenter-Sipe per promuovere un nuovo progetto di innovazione di impresa che prevede la realizzazione di un Fab-Lab e di spazi di incubazione di imprese innovative start-up al piano terra e di spazi di co-working al primo piano del complesso R-Nord. Il progetto, denominato " *HUB Modena R-Nord*" è stato ammesso a finanziamento dalla Regione Emilia-Romagna a fine 2014 e per la sua realizzazione è stata costituita una associazione temporanea di scopo tra CambiaMo e Fondazione Democenter-Sipe.

Sono proseguiti, inoltre, i lavori, iniziati a fine 2013, per la progettazione e realizzazione di 25 alloggi ERP e di quote direzionali per 800 mq. al piano terra (nuova sede in permuta e parzialmente in locazione di Coldiretti), nel lotto 5.a - lato est del Comparto ex-Mercato Bestiame, sempre nell'ambito "CdQ II".

Sono state, inoltre, espletate le procedure di appalto per la realizzazione di altri 8 alloggi ERP nel medesimo lotto 5.a- parte ovest, nell'ambito del "PSA". Entrambi gli edifici e le relative opere di urbanizzazione saranno completati a fine 2015.

La gestione amministrativa e manutentiva degli immobili abitativi e degli altri spazi oggetto di riqualificazione è stata affidata ad ACER, in analogia alle condizioni del contratto di manutenzione e gestione stipulato tra il Comune di Modena ed ACER, che renderà alla Società la gestione attuata nell'ambito di programmi gestionali all'uopo concordati tra ACER e Società.

Da fine 2012, inoltre, CambiaMo effettua per conto del Comune di Modena la progettazione, realizzazione e gestione di progetti di valorizzazione commerciale, strutturale e culturale di diverse aree di Modena, nell'ambito della Convenzione stipulata con il settore politiche economiche.

Evoluzione prevedibile delle gestioni e fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per il 2015 la Società si pone i seguenti obiettivi, per i quali sono state definite con il socio ACER Modena le scadenze per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori e per i quali il Comune di Modena ha designato i nuovi RUP:

- la consegna di 14 alloggi ERS e di 6 alloggi ERP dei II stralci avviati;
- progettazione e avvio degli appalti per i III e ultimi stralci esecutivi;
- la realizzazione del Fab Lab e degli spazi di incubazione di imprese (I stralcio), con avvio della gestione in autunno, e la progettazione degli spazi di co-working (II stralcio);
- l'avvio dei lavori di un II stralcio dello studentato per giovani ricercatori e professori;
- la sperimentazione di un progetto di housing sociale per i residenti, mettendo a disposizione due alloggi dotati di attrezzature e servizi (es. lavanderia, angolo bimbi ecc...);
- la riqualificazione del condominio con il restyling della galleria e delle facciate di pertinenza della piastra commerciale;
- la progettazione di un primo stralcio esecutivo dei parcheggi nell'interrato;
- l'acquisizione, la progettazione e la realizzazione al piano terra dell'erigendo fabbricato di 8 alloggi all'Ex Mercato Bestiame per l'insediamento di servizi socio-sanitari.

Per far fronte agli interventi avviati e programmati ed alla gestione ordinaria degli immobili, tenendo conto anche dei tempi differiti di erogazione dei contributi pubblici, nel corso del 2014 è stato concesso alla Società un finanziamento fruttifero dal socio ACER e, per il 2015, verranno valutate ulteriori forme di reperimento di risorse finanziarie.

Valutazione poste in valuta

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

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota Integrativa Attivo

I valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del Codice Civile e in conformità ai principi contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo di Stato patrimoniale al costo di acquisto, e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

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

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

Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono costituiti dalle "spese di costituzione della società e per l'aumento di capitale sociale". Si è proceduto alla loro capitalizzazione in considerazione del fatto che le stesse hanno un'utilità che non si esaurisce in capo all'esercizio nel quale sono state sostenute e vengono ammortizzate in un periodo di cinque esercizi. La loro iscrizione, nonché la stima temporale di utilizzo, sono state concordate con il Collegio Sindacale.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	63.337	63.337
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.741	48.741
Valore di bilancio	14.596	14.596
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	9.130	9.130
Totale variazioni	(9.130)	(9.130)
Valore di fine esercizio		
Costo	63.337	63.337
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	57.871	57.871
Valore di bilancio	5.466	5.466

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	2014	2013	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese avviamento impianti o produzione	63.337	63.337	-	-
	F.do ammortamento spese societarie	57.871-	48.741-	9.130-	19
	Totale	5.466	14.596	9.130-	

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso.

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

Le immobilizzazioni materiali sono rappresentati dagli impianti di videosorveglianza e dagli arredamenti e dotazioni del Laboratorio Percussioni e dello Studentato. Gli ammortamenti sono calcolati in conformità ad un piano sistematico in funzione della vita utile stimata del cespite. Sono state, a tal fine, ritenute congrue le quote previste da appositi decreti ministeriali, peraltro applicate secondo il disposto dell'articolo 102 del D.P.R. 917/1986, entro i limiti ivi previsti, ed in conformità al piano di ammortamento descritto.

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	62.869	80.332	143.201
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	52.412	12.091	64.503
Valore di bilancio	10.457	68.241	78.698
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	2.313	2.313
Ammortamento dell'esercizio	4.966	12.224	17.190
Totale variazioni	(4.966)	(9.911)	(14.877)
Valore di fine esercizio			
Costo	62.869	82.645	145.514
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	57.378	24.315	81.693
Valore di bilancio	5.491	58.330	63.821

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Impianti e macchinario</i>								
	Impianti specifici	62.869	-	62.869	-	-	-	62.869
	F.do ammortamento impianti specifici	-	-	52.413-	-	-	4.966	57.379-
Totale		62.869	-	10.456	-	-	4.966	5.490
<i>Altri beni</i>								
	Mobili e arredi	78.342	-	78.342	2.313	-	-	80.655
	Altri beni materiali	1.990	-	1.990	-	-	-	1.990
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	-	11.643-	-	-	11.925	23.568-
	Fondo ammortamento altri beni materiali	-	-	448-	-	-	298	746-
Totale		80.332	-	68.241	2.313	-	12.223	58.331

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

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

Rimanenze

Le Rimanenze comprendono gli immobili in corso di ristrutturazione e riqualificazione, oggetto di successive cessioni. In particolare trattasi degli immobili e diritto di superficie, accessorio agli stessi, siti nel comparto R-Nord, nonché della quota millesimale del lotto 5.a del comparto "Ex-Mercato Bestiame" per la realizzazione di spazi direzionali nell'area, per gli interventi ampiamente descritti in precedenza.

Le rimanenze sono iscritte al costo di acquisto, incrementate delle spese sostenute nel corso dell'esercizio. I contributi pubblici ricevuti per la realizzazione delle opere e degli interventi del comparto, oggetto di riqualificazione urbana e sociale, vengono portati in deduzione del costo d'acquisto dei materiali e servizi, secondo quanto previsto dall'OIC 13.

Il valore così determinato non è superiore al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 del Codice Civile.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	15.861.901	332.818	16.194.719
Totale rimanenze	15.861.901	332.818	16.194.719

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>					
	Imm. civili R-NORD	4.004.546	4.053.335	48.789	1
	Diritto Superf.R-NORD imm.civili	515.355	515.355	-	-
	Immobili strumentali R-NORD	2.925.155	3.209.184	284.029	10
	Terreno Edificabile	2.250.000	2.250.000	-	-
	Diritto Superf.R-NORD imm.strumentali	6.166.845	6.166.845	-	-
	Totale	15.861.901	16.194.719	332.818	

Attivo circolante: crediti

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Nel dettaglio vengono esposti i crediti:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti iscritti nell'attivo circolante</i>					
	Clienti terzi Italia	89.685	123.067	33.382	37
	Anticipi a fornitori terzi	-	67.920	67.920	-
	Anticipi diversi	-	333	333	-
	Depositi cauzionali per utenze	726	1.009	283	39
	Caparre confirmatorie	8.680	33.350	24.670	284
	Crediti vari v/terzi	2.898	2.898	-	-
	Fornitori terzi Italia	70	-	70-	100-
	Erario c/liquidazione Iva	412.664	465.418	52.754	13
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	9	-	9-	100-
	Ritenute subite su interessi attivi	1.024	88	936-	91-
	Crediti d'imposta da leggi speciali	-	159	159	-
	Altre ritenute subite	16.939	141.288	124.349	734
	Erario c/acconti IRES	99.693	77.451	22.242-	22-
	Erario c/acconti IRAP	20.215	12.075	8.140-	40-
	INAIL dipendenti/collaboratori	218	161	57-	26-
	Totale	652.821	925.217	272.396	

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle altre voci di bilancio, nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza delle stesse.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Rimanenze	15.861.901	332.818	16.194.719
Crediti iscritti nell'attivo circolante	652.821	272.396	925.217
Disponibilità liquide	773.786	354.464	1.128.250
Ratei e risconti attivi	2.139	10.018	12.157

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Depositi bancari e postali</i>					
	Banca c/c	773.773	1.128.156	354.383	46
	Totale	773.773	1.128.156	354.383	
<i>Danaro e valori in cassa</i>					
	Cassa contanti	13	94	81	623
	Totale	13	94	81	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti attivi</i>					
	Risconti attivi	2.139	12.157	10.018	468
	Totale	2.139	12.157	10.018	

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		Incrementi	Decrementi		
Capitale	16.445.419	-		-	-		16.445.419
Riserva legale	393.703	-		35.383	-		429.086
Altre riserve							
Varie altre riserve	1	-		-	-		-
Totale altre riserve	1	-		-	1		-
Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)	-		-	-		(224.392)
Utile (perdita) dell'esercizio	35.383	(35.383)		-	-	8.340	8.340
Totale patrimonio netto	16.650.114	(35.383)		35.383	-	8.340	16.658.453

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	16.445.419	Capitale		-
Riserva legale	429.086	Utili	A	429.086
Altre riserve				
Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)			-
Totale	16.874.505			429.086
Quota non distribuibile				429.086

Nella precedente tabella vengono fornite per ciascuna voce le possibilità di utilizzazione come di seguito indicato:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1, n. 6 del Codice Civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Nel seguente prospetto sono indicati i finanziamenti dei soci alla società.

Nell'esercizio in esame la società ha ricevuto dal socio ACER un finanziamento fruttifero avente le seguenti caratteristiche:

- importo: € 1.000.000.

- data erogazione: 24/09/2014

- durata: 31/12/2017

- tasso di interesse annuo: 1%.

I finanziamenti effettuati dai soci, ed iscritti alla voce D.3) del passivo di Stato patrimoniale, sono stati concessi al solo fine di evitare il più oneroso ricorso ad altre forme di finanziamento esterne alla compagine societaria. Pertanto, per gli stessi finanziamenti non trova applicazione la disciplina dei finanziamenti postergati di cui all'art. 2467 del Codice Civile.

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2017	1.000.000

Informazioni sulle altre voci del passivo

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle altre voci di bilancio, nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza delle stesse.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti	200.613	1.459.096	1.659.709
Ratei e risconti passivi	533.214	(521.746)	11.468

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>					
	Soci conto finanziamento infruttifero	-	1.000.000	1.000.000	-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	13.435	104.985	91.550	681
	Fornitori terzi Italia	66.837	481.110	414.273	620
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	239	337	98	41
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	-	5.854	5.854	-
	Erario c/IRES	81.972	14.323	67.649-	83-
	Erario c/IRAP	10.059	4.454	5.605-	56-
	INPS collaboratori	929	7.564	6.635	714
	Anticipi da clienti terzi e fondi spese	20	20	-	-
	Depositi cauzionali ricevuti	6.240	12.920	6.680	107
	Debiti v/collaboratori	1.469	1.330	139-	9-
	Debiti diversi verso terzi	19.413	26.812	7.399	38
	Totale	200.613	1.659.709	1.459.096	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>					
	Ratei passivi	5.888	5.091	797-	14-
	Risconti passivi	527.326	6.377	520.949-	99-
	Totale	533.214	11.468	521.746-	

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti ordine

Non esistono conti d'ordine iscritti in bilancio, nè altri impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale tali da dover essere indicati in Nota integrativa in quanto utili al fine della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

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

Nota Integrativa Conto economico

I ricavi, proventi, costi ed oneri sono iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, in particolare per le prestazioni di servizi i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di ultimazione della prestazione.

I contributi pubblici ricevuti per la realizzazione delle opere e degli interventi descritti precedentemente, in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 come previsto dall'OIC 13, secondo cui, inoltre, sono portati in deduzione dei costi di acquisto dei materiali e servizi da imputare a rimanenze.

Si riporta la composizione del Valore della Produzione:

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>		
	Affitti attivi	211.637
	Totale	211.637

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Variaz.rimanenze prodotti in corso lavoraz., semilavorati e finiti</i>		
	Prodotti in corso di lavorazione	332.817
	Totale	332.817

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Alti ricavi e proventi</i>		
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	
	<i>Contributi ERP Ex Mercato Bestiame CdQ II</i>	2.118.460
	<i>Contributi ERP Studentato</i>	159.158
	<i>Contributi ERP R-NORD</i>	330.000
	<i>Contributi Pipers</i>	527.083
	<i>Contributi PRU - Ex Mercato Bestiame</i>	701.176
	<i>Contributi Portierati Sociali</i>	3.900
	<i>Contributi Riqualificazione aree Centro Storico</i>	211.737
	<i>altri</i>	
	Rimborsi spese	3.830
	Totale	4.055.344

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

I costi per acquisiti di beni e servizi sono rilevati in conto economico al netto delle rettifiche per resi, sconti, abbuoni e premi.

Si riporta la composizione dei Costi della Produzione:

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Costo per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>		
	Acq.beni per la produzione	385.703
	Acq.beni e attrezz.	367
	Totale	386.070

L'importo prevalente si riferisce agli alloggi acquistati per i lavori di accorpamento e riqualificazione riportati tra le rimanenze al netto dei contributi relativi.

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Costi per servizi</i>		
	Lavorazioni di terzi	3.547.026
	Acq.servizi gestione Studentato	12.541
	Spese telefoniche radiomobili e telematici	98
	Energia elettrica	30.797
	Acqua potabile	510
	Manutenz.impianti e macchinari e fabbricati	16.365
	Consulenze Amministrative	10.198
	Consulenze ammin.e fiscali	8.364
	Consulenze Tecniche	13.382
	Lav.aut.occas. RUP	62.845
	Compensi/rimborsi co.co.co.non afferenti	56.750
	Contrib.previd. co.co.co. E lav.auto.occ.	17.289
	Compensi sindaci professionisti	11.842
	Spese postali e amministrative	318
	Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	12.241
	Commissioni e spese bancarie	816
	Totale	3.801.382

La voce "lavorazioni di terzi" si riferisce alle prestazioni di servizi sui vari cantieri e per i vari interventi, che insieme alle prestazioni di servizi rese dal RUP e, in generale, inerenti gli interventi realizzati dalla Società, sono portati ad incremento delle rimanenze al netto dei contributi in conto esercizio.

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Ammortamenti</i>		
	delle imm.immateriali	9.130
	delle imm.materiali	17.190
	Totale	26.320

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Oneri diversi di gestione</i>		
	Spese condominiali ordinarie	151.317
	IVA indetraibile da pro rata	29.012
	IMU	114.335
	Diritti camerali	382
	Imposta di registro e concess. govern.	5.152
	Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.509
	Altre imposte e tasse deducibili	204
	Spese, perdite, sanzioni e sopravv.passive inded.	727
	Costi di competenza di altri esercizi	2.324
	Penalità e risarcimenti passivi	5.099
	Valori bollati e altre spese	424
	Totale	310.485

Proventi e oneri finanziari

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

I proventi finanziati sono così composti:

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Proventi finanziari</i>		
	Interessi attivi sui c/c	411
	Totale	411

Gli oneri finanziari sono così composti:

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Oneri finanziari</i>		
	Interessi passivi su finanz.soci	2.712
	Interessi pass.dilaz.imposte	24
	Oneri finanz.diversi	259
	Totale	2.995

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui al n. 15 dell'art. 2425 del Codice Civile.

Utili/perdite su cambi

Nell'esercizio di riferimento non sussistono attività e passività in valuta che abbiano comportato la rilevazione di utili o perdite su cambi.

Proventi e oneri straordinari

Proventi straordinari

Nel corso dell'esercizio non sono stati conseguiti proventi straordinari.

Oneri straordinari

La voce relativa agli oneri straordinari accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria dell'impresa. La composizione degli stessi è indicata nel seguito:

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Altri</i>		
	Sopravv.passive non gestionali in ded.	14.325
	Totale	14.325

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

In base alla normativa vigente all'atto della redazione del presente progetto di bilancio, si è proceduto a quantificare il presumibile ammontare dell'imposta sul reddito delle società (Ires) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (Irap) di competenza. Nel Conto economico è stato effettuato lo stanziamento per le imposte correnti, mentre non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>Imposte correnti</i>		
	IRES	37.520
	IRAP	12.772
	Totale	50.292

Nota Integrativa Altre Informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427- bis e 2428 n. 3 e 4, del Codice Civile.

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

Compensi amministratori e sindaci

La società non ha erogato compensi all'Organo amministrativo mentre sono stati deliberati compensi all'Organo di controllo, come riepilogato nella seguente tabella:

	Valore
Compensi a sindaci	7.591
Totale compensi a amministratori e sindaci	7.591

Compensi revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati i compensi spettanti al Collegio Sindacale per la revisione legale dei conti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.796
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	3.796

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui al n. 18 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

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

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

Azioni proprie e di società controllanti

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

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

Patrimoni destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

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

Operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; tuttavia, si tratta di operazioni non rilevanti e concluse a condizioni di mercato, pertanto, ai fini della comprensione del bilancio, non si ritiene necessario fornire maggiori dettagli.

Nota Integrativa parte finale

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

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di Bilancio al 31/12/2014 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Modena, 31/03/2015

Per il Consiglio di Amministrazione

Giuseppe Dieci, Presidente