

# CAMBIAMO S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA RAZZABONI NR 82 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

## Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.080	-
II - Immobilizzazioni materiali	164.615	151.254
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>165.695</b>	<b>151.254</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	19.269.280	18.276.157
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	924.276	1.025.626
<b>Totale crediti</b>	<b>924.276</b>	<b>1.025.626</b>
IV - Disponibilità liquide	5.472.716	1.558.308
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>25.666.272</b>	<b>20.860.091</b>
D) Ratei e risconti	66.757	2.510
<b>Totale attivo</b>	<b>25.898.724</b>	<b>21.013.855</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	343.145	336.138
VI - Altre riserve	(1)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	25.510	25.510
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.289.508)	7.007
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>14.524.566</b>	<b>16.814.074</b>
B) Fondi per rischi e oneri	550.000	150.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	18.762	14.138
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.201.045	2.019.368
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.935.789	-
<b>Totale debiti</b>	<b>8.136.834</b>	<b>2.019.368</b>
E) Ratei e risconti	2.668.562	2.016.275
<b>Totale passivo</b>	<b>25.898.724</b>	<b>21.013.855</b>

# Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.990.072	330.576
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(34.653)	352.781
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(34.653)	352.781
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	1.630.487
altri	68.315	5.975
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>68.315</b>	<b>1.636.462</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.023.734</b>	<b>2.319.819</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.253	1.100
7) per servizi	3.205.244	1.473.528
8) per godimento di beni di terzi	16	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	63.832	67.696
b) oneri sociali	19.327	5.701
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.667	4.797
c) trattamento di fine rapporto	4.667	4.797
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>87.826</b>	<b>78.194</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	42.534	40.728
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	270	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	42.264	40.728
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	787	10.613
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>43.321</b>	<b>51.341</b>
13) altri accantonamenti	400.000	150.000
14) oneri diversi di gestione	544.163	405.562
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.281.823</b>	<b>2.159.725</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(2.258.089)</b>	<b>160.094</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	75	22
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>75</b>	<b>22</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>75</b>	<b>22</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	31.494	15.023
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>31.494</b>	<b>15.023</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(31.419)</b>	<b>(15.001)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(2.289.508)</b>	<b>145.093</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	132.608
imposte relative a esercizi precedenti	-	5.478
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>-</b>	<b>138.086</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(2.289.508)</b>	<b>7.007</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

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.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Come previsto dal D.L. 18/2020 (Decreto Cura Italia), vista la situazione di emergenza connessa alla pandemia da Covid 19, la società ha fatto utilizzo della possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

### Situazione della società e andamento della gestione - Attività svolta nel 2019

#### La Società

Cambiamo S.p.a. è una Società di Trasformazione Urbana (STU) a capitale interamente pubblico costituita nel 2006 dal Comune di Modena e dall'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) della Provincia di Modena con lo scopo di attuare interventi di riqualificazione urbana in comparti specifici del territorio comunale, finalizzati al superamento di degrado fisico e sociale.

#### Aree di Intervento

Le due aree di intervento principale sono la **realizzazione delle opere pubbliche incluse nel Progetto Periferie finanziato nell'ambito del "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" promosso dalla Legge di Stabilità del 2016** per favorire la realizzazione di nuovi progetti in aree degradate e migliorare il decoro e il riuso delle aree pubbliche e **l'attuazione del Programma R-Nord finalizzato alla rigenerazione del complesso R-Nord in via Canaletto** angolo strada Attiraglio a Modena.

##### a) Progetto Periferie

Il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie", promosso dalla Legge di Stabilità del 2016, ha impegnato nel bilancio dello Stato una somma complessiva di 500 mln/€ con 120 programmi ammessi al finanziamento a fronte di un ammontare complessivo di richieste pari a circa 2,1 mld/€.

Il programma del Comune di Modena, avente ad oggetto la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nord della città, si è classificato al sesto posto della graduatoria complessiva con un finanziamento totale pari a 18 mln/€.

Si tratta di una serie articolata di interventi che coinvolgono soggetti pubblici e privati per un costo totale di 59,03 mln /€ con un finanziamento pubblico complessivo di 25,01 mln/€ (di cui 18 mln/€ derivanti dal finanziamento statale).

In data 20/12/2017 è stata sottoscritta fra il Comune di Modena e CambiaMo S.p.a. una convenzione ai sensi ex. art. 120 d. lgs 267/2000 per l'attuazione dei progetti su aree pubbliche previste nel Bando Periferie da parte della nostra società.

Si tratta in particolare dei seguenti interventi:

- Abitare sociale e centro diurno disabili: prevede la realizzazione di due fabbricati in cui inserire 33 appartamenti a canone calmierato e un centro diurno polifunzionale per la disabilità;
- Data Center/Modena Innovation Hub: prevede la costruzione di un edificio di due piani dove saranno realizzati spazi per l'innovation hub aperti al pubblico e aree destinate agli impianti;
- Medicina dello Sport: prevede la riqualificazione di un'area di 600 mq. in cui trasferire il servizio di Medicina dello Sport dell'Ausl di Modena e una palestra idonea anche per accogliere persone con patologie croniche;
- Riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclopedonale: prevede la sistemazione e la modernizzazione delle Vie Finzi, del Mercato, Toniolo, Gerosa e Strada Canaletto Sud;
- Prolungamento sottopasso ferroviario: prevede il prolungamento del sottopasso della stazione ferroviaria di Modena verso Sud al fine di ottenere un collegamento diretto tra la stazione FS e Piazza Dante.

Il compito di CambiaMo S.p.a. è quello di gestire le procedure di gara e gli interventi di riqualificazione/realizzazione previsti nel bando periferie mediante affidamento a soggetti terzi.

Alla data odierna sono state avviate tutte le gare d'appalto del Bando periferie ad esclusione dei lotti n. 2 e n. 3 del sottopasso ferroviario.

Ad oggi il 72% degli interventi complessivamente programmati sul Bando periferie è rappresentato da cantieri in corso o in fase di avvio, il 20% è riferibile alla fase di gara e il restante 8% è rappresentato da lavori ultimati.

Per il Data Center, la consegna dei lavori è avvenuta il 23 maggio 2019 e sono state completate le strutture nel rispetto del cronoprogramma mentre, dal punto di vista finanziario, la Società ha liquidato n. 4 SAL alle imprese.

Per l'intervento Abitare Sociale lotto 5b, i lavori sono stati consegnati il 2 luglio 2019 ma in fase di avvio del cantiere si sono riscontrate alcune problematiche relative alle terre di scavo. Per tali ragioni la Direzione Lavori, di concerto con le imprese e la Stazione Appaltante, ha elaborato una perizia suppletiva di variante che è stata approvata dal CdA di CambiaMo il 13 dicembre 2019 e che comporta fra l'altro un differimento di 4 mesi nell'esecuzione dei lavori. Ad oggi i lavori sono stati pienamente avviati nel rispetto del nuovo cronoprogramma.

Per quanto riguarda gli altri interventi infrastrutturali, si sono resi necessari approfondimenti per la revisione dei progetti, da attuarsi in stralci attuativi, per gli interventi «Sottopasso ferroviario» e «Riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclo-pedonale». I RUP del Comune di Modena hanno consegnato a fine anno i progetti esecutivi, pertanto l'avvio delle procedure di gara da parte di CambiaMo è stato posticipato ad inizio 2020.

Sempre nel c.d. "progetto periferie" la direzione tecnica di AUSL Modena ha consegnato i progetti validati per la nuova sede del servizio di Medicina sportiva e per uno spazio per le attività motorie dell'Azienda USL di Modena e ACER Modena ha avviato, per conto di CambiaMo S.p.a., le relative procedure di gara.

Anche per l'attuazione degli interventi del "progetto periferie", come già fatto con il Socio Comune di Modena, è stata ampliata la Convenzione con ACER Modena per la fornitura di servizi tecnici di ingegneria, con eventuale previsione di specifici accordi in base agli interventi e alle esigenze.

#### b) **Attuazione del Programma R-Nord finalizzato alla rigenerazione del complesso R-Nord di via Canaletto angolo strada Attiraglio a Modena**

L'intervento sul comparto R-Nord, nato con l'obiettivo di rivitalizzare l'area e reintegrarla nel contesto cittadino attraverso l'inserimento di servizi pubblici e privati, ha preso avvio nel 2008 ed è tuttora in corso.

CambiaMo S.p.a. è il soggetto attuatore degli interventi pubblici.

Ad oggi è stata completata la maggior parte degli interventi previsti per la realizzazione di:

- Portierato sociale e sede di quartiere della Polizia Municipale (2008);
- Centro per attività motorie e psicomotorie "La Fenice" (2010);
- Sede del Comitato Locale della Croce Rossa Italiana e museo laboratorio "Quale percussione?" (2011);
- Sede di Formodena e centro di aggregazione giovanile Happen (2012);
- Studentato universitario "Paolo Giorgi" (2013);
- Hub Modena R-Nord (2015).

Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre completati e collaudati i lavori di recupero di tutti gli alloggi pubblici nelle due torri residenziali. A seguito di relativa procedura di gara, gli alloggi ERS sono stati anche arredati e locati a studenti fuori sede iscritti a UniMoRe e a vari corsi professionali e/o di perfezionamento.

Inoltre:

- sono stati ultimati nuovi uffici e la sala polivalente in uso al Comitato locale della Croce Rossa Italiana al primo piano;
- è in corso di realizzazione uno spazio di accoglienza per il co-working al piano terra.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli impianti e le facciate, in sinergia con AESS Modena è stato sviluppato e presentato agli amministratori condominiali un progetto di adeguamento estetico e tecnico-funzionale del complesso edilizio: nel corso del 2020 il progetto sarà affinato in base agli incentivi per l'efficientamento energetico e sarà eventualmente approvato in sede di assemblea per la sua realizzazione.

Con riferimento ai precedenti Accordi di Programma di cui la società è soggetto attuatore, sono state avviate con il Comune di Modena le rendicontazioni di tutti i progetti e delle spese sostenute: in base alle richieste degli Enti finanziatori, la Società è in grado di completare la rendicontazione puntuale dei diversi programmi realizzati nel complesso R-Nord e nel lotto 5a dell'Ex Mercato Bestiame.

### **Quadro economico finanziario**

Il quadro degli interventi previsti in particolare nell'ambito del Bando Periferie è supportato da un piano economico finanziario (business plan) approvato una prima volta nel corso del 2018 e puntualmente aggiornato nel corso del 2019 per tenere conto della rimodulazione temporale di alcuni interventi di cui si è già ricordato. L'orizzonte temporale del piano è di iniziali 12 anni (2018 - 2030) precisando che si tratta di un piano di tipo "rolling" destinato cioè ad essere annualmente aggiornato sulla base della evoluzione dell'attività aziendale.

Il quadro delle assunzioni alla base del piano è il seguente:

#### **Ricavi**

- Nell'ambito del bando periferie è previsto principalmente l'incasso di contributi dal Comune di Modena e in parte minore dall'Azienda Ausl Mo, per la realizzazione dell'intervento sulla nuova sede della Medicina dello Sport, per complessivi euro 11 milioni sulla base degli stati di avanzamento dei singoli cantieri nel periodo 2020 - 2022;

- Sono previsti inoltre incassi dalla gestione ordinaria (locazione immobili) che, a partire dall'esercizio 2020, si assesteranno fra 1,5 e 1,6 mln/euro annui. Nel corso dell'esercizio 2019 è stata a tale proposito perfezionata l'operazione con il Comune di Modena per l'acquisizione, in comodato d'uso gratuito della durata di anni 12, dell'immobile di via Razzaboni n. 80-82. L'immobile è stato quindi concesso in locazione ad HERA s.p.a., fatta salva una porzione di uffici al secondo piano in cui sono stati trasferiti gli uffici di CambiaMo e Consorzio Attività Produttive aree e servizi di Modena.

### Costi

- Nel periodo 2020 - 2022 si prevedono complessivi euro 14,5 milioni di euro per lavori e manutenzioni straordinarie finalizzate alla realizzazione di tutti gli interventi del bando periferie e dei residui interventi sul comparto R-Nord;
- La gestione ordinaria continuerà ad avere un andamento in linea con quello attuale con limitate spese per il personale (euro 90.000 circa) e oneri principalmente relativi alla gestione del patrimonio immobiliare (spese condominiali, imposte etc..).

Sulla base di queste premesse nel corso dell'esercizio è stato dunque aggiornato il business plan pluriennale della Società e sottoscritto a supporto delle operazioni in corso un mutuo chirografario decennale per complessivi euro 6.500.000 (seimilionicinquecento mila) con BPM S.p.A., l'Istituto bancario che ha presentato la migliore offerta nella procedura di gara per l'affidamento del servizio di finanziamento.

Il piano economico/finanziario pluriennale 2020 - 2031 conferma la capacità di realizzazione degli investimenti programmati da parte della società e la completa restituzione del debito nell'arco temporale considerato.

Sul piano economico si conferma anche la previsione di un risultato negativo per il biennio 2019-2020 - quando saranno realizzati gran parte dei programmi di investimento - mentre a partire dal 2021 è previsto che anche la gestione economica ritornerà in equilibrio consentendo la progressiva riduzione del debito secondo le scadenze in via di definizione.

Da segnalare inoltre che:

- al fine di ridefinire l'assetto patrimoniale della Società, sono stati ceduti nel corso dell'esercizio al Socio ACER Modena n. 13 alloggi di edilizia residenziale sociale riqualificati nel complesso R-Nord 2. L'operazione ha consentito di ridurre il finanziamento da socio a 120.000 euro e ha completato il percorso di recupero degli indicati immobili da parte della Società di Trasformazione Urbana con trasferimento ad un soggetto idoneo alla gestione sociale degli stessi;
- nel corso dell'esercizio sono state avviate le procedure di valutazione peritale di alcuni immobili ristrutturati da Cambiamo S.p.a. che saranno permutati con il Comune di Modena nel corso del 2020 per essere destinati alla loro finalità istituzionale completando così il compito della società di intervenire nella fase di trasformazione urbana delle aree interessate;
- Nel corso dell'esercizio sono stati rinnovati la Convenzione e il Protocollo di Intesa con il Consorzio Aree Produttive per la collaborazione sinergica tra gli Enti: nella nuova versione è previsto il rimborso dal Consorzio alla Società di una quota per la concessione in uso dei nuovi uffici di cui CambiaMo ha la titolarità.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti societari, la società continua a monitorare e ad attuare gli strumenti di governance di cui si è dotata (quali ad esempio il Modello di Organizzazione e Gestione del rischio ex D.Lgs. 231/2001 di cui si prevede un aggiornamento nel corso del 2020, il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza, il Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale - quest'ultimo adottato nel corso del 2019).

### 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.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

## Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

### **Struttura e contenuto del prospetto di bilancio**

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

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

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

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

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

## **Cambiamenti di principi contabili**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

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.

## **Criteri di valutazione applicati**

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.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, 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.

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, 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 e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

<b>Voci immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Periodo</b>
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Concessioni e licenze	5 anni

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.

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

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati 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 durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

#### **Costi di impianto e di ampliamento**

I costi di impianto e di ampliamento sono costituiti dalle spese di costituzione e di aumento del capitale sociale, iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

#### **Concessioni, licenze**

Le concessioni e licenze sono rappresentate dalle licenze d'uso del nuovo software di contabilità integrato, acquisito a seguito dell'internalizzazione dell'area contabile.

#### **Immobilizzazioni materiali**

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, 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 e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

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

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

<b>Voci immobilizzazioni materiali</b>	<b>Aliquote %</b>
Impianti di riscaldamento	15 %
Attrezzature industriali e commerciali	10 %
Mobili e arredi	15 %
Macchine ufficio elettroniche	20 %
Beni inferiori ad € 516,46	100 %
Altri beni materiali	15 %

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

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

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.

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 durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

#### **Rimanenze**

Le rimanenze comprendono gli immobili in corso di ristrutturazione e riqualificazione, destinati a successive cessioni. In particolare trattasi degli immobili e diritto di superficie, accessorio agli stessi, siti nel comparto R-Nord, nonché le quote dei lotti 5 a e 5 b del comparto "Ex - Mercato Bestiame" e relativi interventi immobiliari.



Le rimanenze sono iscritte al costo di acquisto, incrementate delle spese sostenute nel corso dell'esercizio e ridotte per gli immobili che sono stati oggetto di cessione. I contributi pubblici riconosciuti alla società 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.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti verso clienti dell'ammontare totale di euro 60.455,93 così composto:

- Euro 59.669,41 da un fondo svalutazione crediti tassato;
- Euro 786,52 da un fondo svalutazione crediti ex art. 106 TUIR...

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

### **Patrimonio netto**

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

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

### **Debiti**

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

### **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

## **Altre informazioni**

### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

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

### **Immobilizzazioni**

#### Movimenti delle immobilizzazioni

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	63.337	361.650	424.987
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	63.337	210.396	273.733
Valore di bilancio	-	151.254	151.254
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	1.350	55.625	56.975
Ammortamento dell'esercizio	270	42.264	42.534
Totale variazioni	1.080	13.361	14.441
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	64.687	417.274	481.961
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	63.607	252.659	316.266
Valore di bilancio	1.080	164.615	165.695

#### Immobilizzazioni materiali

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	142.176	52.157	167.317	361.650
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	80.713	18.149	111.534	210.396
Valore di bilancio	61.463	34.008	55.783	151.254
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	-	55.625	55.625
Ammortamento dell'esercizio	11.896	5.216	25.152	42.264
Totale variazioni	(11.896)	(5.216)	30.473	13.361
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	142.176	52.157	222.941	417.274

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	92.609	23.365	136.685	252.659
<b>Valore di bilancio</b>	49.567	28.792	86.256	164.615

## 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-bis dell'articolo 2426 del codice civile.

## Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

<b>Rimanenze</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Diritto Superf. R-Nord civile	515.355	515.355
Diritto Superf. R-Nord strumentale	6.018.495	6.018.495
Immobili civili R-Nord	4.317.004	4.704.931
Immobili strumentali R-Nord	5.351.177	5.009.686
Ex Mercato Bestiame	2.039.472	2.027.690
Acconti per rimanenze	1.027.777	
<b>Totale</b>	<b>19.269.280</b>	<b>18.276.157</b>

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	92.868	3.981	96.849	96.849
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	258.560	(131.319)	127.241	127.241
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	674.198	25.988	700.186	700.186
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.025.626</b>	<b>(101.350)</b>	<b>924.276</b>	<b>924.276</b>

## **Oneri finanziari capitalizzati**

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati 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 abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	16.445.419	-	-	-		16.445.419
Riserva legale	336.138	-	7.007	-		343.145
Altre riserve						
Varie altre riserve	-	-	-	1		(1)
Totale altre riserve	-	-	-	1		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	25.510	-	-	-		25.510
Utile (perdita) dell'esercizio	7.007	(7.007)	-	-	(2.289.508)	(2.289.508)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.814.074</b>	<b>(7.007)</b>	<b>7.007</b>	<b>1</b>	<b>(2.289.508)</b>	<b>14.524.566</b>

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	16.445.419	Capitale		-	-
Riserva legale	343.145	Utili	B	343.145	275.042
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	Utili		-	-
Totale altre riserve	(1)	Utili		-	-
Utili portati a nuovo	25.510	Utili	A;B;C	25.510	-
<b>Totale</b>	<b>16.814.074</b>			<b>368.655</b>	<b>275.042</b>
Quota non distribuibile				343.145	
Residua quota distribuibile				25.510	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### Fondi per rischi e oneri

Il Fondo Rischi è stato stanziato in bilancio per coprire passività di esistenza probabile di cui tuttavia, alla data di chiusura del presente esercizio, non si conosce l'ammontare o la data di sopravvenienza ed è correlato in parte alla rendicontazione dei progetti e finanziamenti relativi alla riqualificazione di R-Nord e in parte al progetto Bando Periferie dove, ad oggi, non è possibile utilizzare le economie di ribasso disponibili in esito all'aggiudicazione delle gare d'appalto. Le stesse vengono inserite in apposita voce nei Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.). Si segnala inoltre che alcune gare saranno avviate nel 2020 e pertanto in tale annualità si avrà, a consuntivo dell'aggiudicazione dell'appalto, la consistenza specifica dell'importo del ribasso d'asta. In considerazione del risultato e dell'andamento delle gare sin qui svolte e per prudenza si è deciso di procedere ad un accantonamento rischi ulteriore rispetto a quello già stanziato lo scorso anno.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	150.000	150.000
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Accantonamento nell'esercizio	400.000	400.000
<b>Totale variazioni</b>	400.000	400.000
Valore di fine esercizio	550.000	550.000

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	14.138
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	4.624
<b>Totale variazioni</b>	4.624
Valore di fine esercizio	18.762

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	1.500.000	(1.380.000)	120.000	-	120.000	-
Debiti verso banche	7.897	6.492.147	6.500.044	684.255	5.815.789	3.078.947
Debiti verso fornitori	249.540	1.113.232	1.362.772	1.362.772	-	-
Debiti tributari	137.609	(135.250)	2.359	2.359	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.303	1.594	4.897	4.897	-	-
Altri debiti	121.019	25.743	146.762	146.762	-	-
<b>Totale debiti</b>	2.019.368	6.117.466	8.136.834	2.201.045	5.935.789	3.078.947

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	8.136.834	8.136.834

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Nell'esercizio in esame la Società non ha ricevuto finanziamenti ulteriori da parte dei soci. Ha ottenuto però la proroga del finanziamento fruttifero residuo in essere, pari ad euro 120.000, in scadenza al 31.12.2019 e prorogato al 31.12.2021. Il tasso di interesse applicato è pari allo 0,20%

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

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

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## Valore della produzione

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

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Proventi da vendita immobili	1.378.000
Proventi da locazione immobili	612.072
<b>Totale</b>	<b>1.990.072</b>

## Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Si riporta la composizione dei Costi della Produzione:

<b>6) per materie prime, suss, consumo e merci</b>	<b>1.253</b>
Acquisto materiale di consumo	1.253
<b>7) per servizi</b>	<b>3.205.244</b>
Lavorazioni di terzi	2.909.501
Acquisto servizi diversi	16.949
Servizi telematici	90
Utenze	67.291
Pulizia locali	8.807

Spese condivisione spazi, uffici e servizi C.A.P.	18.894
Manutenzione impianti e macchinari	1.170
Manutenzione fabbricati	39.704
Consulenze ammin. e fiscali	26.867
Consulenze tecniche	4.160
Consulenze legali e notarili	14.940
Compenso Direttore Generale	47.111
Compensi sindaci e revisori professionisti	11.440
Altre spese amministrative e postali	22.457
Premi di assicurazione	13.997
Formazione, servizi mensa e visite personale	768
Commissioni e spese bancarie	1.101

Le "lavorazioni di terzi" si riferiscono alle prestazioni di servizi resi sui cantieri e per i vari interventi che sono portati ad incremento delle rimanenze al netto dei contributi come già descritto precedentemente.

Nell'esercizio corrente il personale dipendente non ha subito variazioni. Di seguito si riportano i relativi costi, aumentati per ciò che riguarda i contributi previdenziali in considerazione del venir meno degli sgravi contributivi di cui la società aveva goduto negli anni precedenti.

<b>9) per personale</b>	<b>87.826</b>
Salari e stipendi	63.832
Oneri sociali	19.327
TFR	4.667

Gli ammortamenti sono relativi a:

<b>10a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali</b>	<b>270</b>
Amm.ti concessioni e licenze	270
<b>10b) Ammortamenti immobilizzazioni materiali</b>	<b>42.264</b>
Amm.ti altri impianti e macchinari	11.896
Amm.ti attrezz. Spec. Industr. Commerc. Agric	5.216
Amm.ti mobili e arredi	23.144
Amm.ti macchine d'ufficio elettroniche	493
Amm.ti altri beni materiali	1.514

Le svalutazioni, come illustrato a commento della voce Crediti, sono relativi a:

<b>10d) Svalutazione crediti verso clienti</b>	<b>787</b>
Accantonamento svalutazione crediti verso clienti	787

Gli accantonamenti, come illustrato a commento della voce Fondi per rischi e oneri, sono pari a :

<b>13) Altri accantonamenti</b>	<b>400.000</b>
Accantonamenti rischi e oneri	400.000

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>544.163</b>
Iva indetraibile pro rata	9.651
IMU	149.375
Diritti camerali	235
Imposta di registro e concessione governativa	27.559
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	3.729
Spese varie	18.516
Perdite su crediti	30.585
Spese condominiali	304.513
.	

## Proventi e oneri finanziari

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

Nel dettaglio:

<b>16) Proventi finanziari</b>	<b>75</b>
Interessi attivi bancari	75

<b>17) Oneri finanziari</b>	<b>31.494</b>
Interessi passivi bancari	0
Commissioni bancarie su finanziamenti	3.262
Interessi passivi su finanziamenti soci	2.940
Interessi passivi su finanziamenti bancari	25.268
Interessi passivi di mora	3
Interessi passivi per dil. Pagamento imposte	22

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

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Per l'esercizio in corso non sono emerse imposte di competenza da accantonare in considerazione della perdita anche di natura fiscale.

### Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto si è ritenuto opportuno non provvedere alla rilevazione delle imposte anticipate sulla perdita fiscale generata dall'esercizio, per prudenza, non sussistendo la ragionevole certezza della loro recuperabilità in tempi brevi.



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

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

### **Dati sull'occupazione**

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

	Numero medio
Impiegati	3
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>3</b>

Si precisa che non ci sono variazioni rispetto all'esercizio precedente

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., evidenziando i compensi del Collegio Sindacale.

	Sindaci
<b>Compensi</b>	<b>7.000</b>

Si precisa che, come da delibera assembleare di nomina, ai membri del Consiglio di Amministrazione non è riconosciuto nessun compenso e non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate

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

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>4.000</b>

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate e specificatamente con il Comune di Modena e le società dallo stesso partecipate, dettagliatamente illustrate nel paragrafo relativo alle informazioni di cui alla legge 124 /2017, al quale si rinvia

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Gli eventi verificatisi tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di predisposizione del bilancio, connessi alla diffusione della pandemia da Coronavirus (Covid 19), non costituiscono fatti che devono essere recepiti nei valori del presente bilancio chiuso al 31.12.2019 e non introducono, allo stato attuale, elementi di incertezza in merito alle prospettive di continuità aziendale, anche in considerazione della deroga introdotta dal D.L. 23/2020 al criterio di valutazione della stessa

Si ritiene comunque utile ricordare quanto segue:

I primi mesi del 2020 sono stati caratterizzati dalla rapida evoluzione dell'epidemia di Coronavirus (Covid - 19) inizialmente manifestatasi solo in Cina.

Nel mese di febbraio - dopo una prima dichiarazione di emergenza globale dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità - si sono manifestati i primi casi in Italia e a partire dai primi giorni di marzo un numero crescente di casi anche in altri stati europei ed extra europei.

La rapida diffusione del contagio nel nostro paese, soprattutto nelle regioni del nord - Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna -, ha portato il Governo a adottare dapprima un provvedimento di chiusura delle scuole e delle università e, successivamente, a stabilire l'obbligo di permanenza a casa di tutti i cittadini autorizzando eventuali spostamenti solo per comprovate ragioni di necessità come per fare la spesa, per esigenze lavorative, per l'acquisto di farmaci o per altri motivi di salute.

In data 11 marzo 2020 l' Organizzazione Mondiale della Sanità ha dichiarato lo stato di Pandemia mentre progressivamente i provvedimenti governativi hanno portato alla sospensione di gran parte delle attività produttive con la eccezione di quelle ritenute essenziali.

In tale contesto la società ha immediatamente attivato i necessari presidi a tutela della continuità aziendale nel rigoroso rispetto dei protocolli sanitari atti a preservare la salute e la sicurezza dei dipendenti e collaboratori.

In particolare:

- è stata garantita la completa gestione delle attività svolte da CambiaMo S.p.a. attraverso lo strumento del lavoro agile (Smart Working) grazie al quale i lavoratori hanno potuto svolgere la propria prestazione lavorativa presso la propria abitazione o altro luogo, preventivamente condiviso, rispondente ai criteri di sicurezza e profilassi richiesti dall'attuale emergenza sanitaria nonché dalla sicurezza dei dati aziendali trattati;
- le attività degli uffici sono state regolarmente assicurate per la gestione ordinaria della società. In un'ottica precauzionale, tuttavia, si sono disposte modalità organizzative che hanno previsto i sistemi di comunicazione a distanza;
- il Consiglio di Amministrazione si è periodicamente riunito con sistemi di collegamento in videoconferenza accompagnando insieme alla Direzione Generale il percorso di gestione delle attività;
- in accordo con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) è stato adottato uno specifico protocollo aziendale che fornisce indicazioni operative finalizzate a incrementare nell'ambiente di lavoro l'efficacia delle misure precauzionali di contenimento adottate per contrastare l'epidemia di COVID-19;
- a tutti i dipendenti sono stati forniti i DPI personali e gli spazi comuni e uffici sono stati organizzati e allestiti con tutti i dispositivi e DPI necessari;
- gli uffici hanno regolarmente riaperto al pubblico esterno nel mese di giugno 2020.

L'emergenza sanitaria e i conseguenti provvedimenti di legge volti a ridurre gli effetti hanno determinato

- la sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi pendenti sino al 15 maggio 2020 con effetto sulle gare in corso per l'attuazione dei residui progetti del bando periferie (Gara mobilità lotto 'C' n. 4 lotti funzionali, Gara sottopasso ferroviario (lotto n. 1 uscita Porta Nord), Gare "Nuova sede del servizio di Medicina Sportiva" e "Struttura riabilitativa" USL, Gara consulenza legale, Gara arredi alloggi R-Nord di proprietà Comune di Modena);
- 
- la sospensione dei lavori nei due principali cantieri: Cantiere DataCenter (lavori sospesi dal 23/04/2020 al 04/05/2020) - Cantiere Abitare Sociale (lavori sospesi dal 16/03/2020 al 04/05/2020).
- Dopo il 4 maggio 2020 tutti i lavori, nel rispetto dei protocolli nel frattempo definiti, sono regolarmente ripresi;

### Evoluzione prevedibile della gestione

L'andamento della gestione 2020 sarà - come ricordato - fortemente condizionato dalla emergenza pandemia COVID-19. I tempi e le modalità di riapertura delle diverse attività economiche - nella cosiddetta fase 2 della emergenza in corso - permetteranno di valutare in modo compiuto non solo i probabili ridimensionamenti economici delle diverse attività ma anche le necessità e le opportunità da cogliere per dare risposte adeguate al nuovo contesto.

Tali valutazioni permetteranno di aggiornare in modo idoneo anche le previsioni del budget pluriennale, ad oggi già approvato dal Consiglio di Amministrazione della società.

Particolare attenzione dovrà essere posta:

- alle procedure di gara e all'attività dei cantieri in corso che, come ricordato, alla data di redazione del presente bilancio sono regolarmente ripresi;
- alla gestione delle locazioni degli immobili residenziali e commerciali. L'emergere della crisi sanitaria ha infatti determinato la conclusione anticipata, secondo i termini contrattuali di preavviso, di molti contratti stipulati con studenti. In prospettiva se, per effetto di una diversa organizzazione dell'attività accademica, dovesse drasticamente ridursi la domanda di alloggi da parte di studenti la società si è già attivata per coinvolgere utenze differenti;
- alla piena attuazione del crono - programma del Bando Periferie;

Sul punto di segnala che alla data di approvazione del presente bilancio sono state avviate tutte le gare d'appalto del Bando periferie - di cui alla CONVENZIONE EX ART. 120 D.LGS. 267/2000 TRA COMUNE DI MODENA E SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA CAMBIAMO S.P.A. regolante, tra gli altri, i rapporti tra Comune di Modena e CambiaMo S.p.A. per l'attuazione del progetto "Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena - Fascia Ferroviaria - ad esclusione dei lotti n. 2 e n. 3 del sottopasso ferroviario.

La piena ripresa delle attività nei cantieri e delle procedure di gara in corso, a partire dal mese di maggio 2020, consente di essere confidenti circa la piena attuazione dei piani aziendali con ritardi complessivamente contenuti e non tali da modificare in modo significativo le previsioni economico - finanziarie del piano pluriennale di attività che il consiglio di amministrazione continuerà a monitorare ed aggiornare periodicamente

## **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

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

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

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

## **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.

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto, acquistato e/o alienato azioni o quote della società controllante, né personalmente né per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo la Società attesta di aver ricevuto fondi pubblici così ripartiti.

Ente erogatore	causale	contributo lordo in €	ritenuta 4%	Contributo incassato	netto
Comune di Modena	Bando periferie/Abitare Sociale	611.118	24.445		586.673
Comune di Modena	Medicina dello Sport	40.000	1.600		38.400
		<b>651.118</b>	<b>26.045</b>		<b>625.073</b>

Si precisa che entrambi i contributi ricevuti sono stati riscontati perché relativi a progetti che verranno realizzati nei futuri esercizi.

In aggiunta ai contributi di cui sopra, si forniscono le informazioni relative ad altri rapporti intercorsi con enti pubblici che hanno avuto effetti economici per la società:

Soggetto Erogatore	Causale	Effetti economici in €	Di cui incassati
Comune di Modena	Contratti di locazione	48.653	44.191
FORMODENA Soc. cons. a r.l. (partecipata dal Comune di Modena al 72,25%)	Contratti di locazione	77.920	77.920
ACER (partecipata al 100 % da enti locali)	Vendita di immobili**	1.378.000	1.378.000
Consorzio attività produttive aree e servizi (partecipata al 100% da enti locali)	Contratto di locazione	5.239	5.239

\*\* Si precisa che il prezzo di vendita di tali immobili è stato determinato sulla base di perizie di stima predisposte in contraddittorio tra le parti.

Si informa inoltre, che in data 15.02.2019 è stato sottoscritto con il Comune di Modena un contratto di comodato d'uso gratuito avente ad oggetto l'immobile di via Razzaboni n. 80, per la durata di 12 anni, a far data dal 01.10.2019 al 30.09.2031. Per tale immobile la società ha sottoscritto un contratto di locazione con HERA SPA, per la durata di 6 anni decorrenti dal 01.10.2019, e rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni fino al 30.09.2031, il cui canone annuo è pari ad euro 1.076.325 oltre IVA di legge, annualmente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

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

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

## **Nota integrativa, parte finale**

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 31/12/2019 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

### **Il Consiglio di Amministrazione**

Giorgio Razzoli, Presidente

Andrea Casagrande, Consigliere

Brunella Piccinini, Consigliere