

# CAMBIAMO S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2024

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)	681200
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

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	151
II - Immobilizzazioni materiali	2.006	2.019
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>2.006</b>	<b>2.170</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	17.943.544	19.185.820
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.566.013	2.225.668
imposte anticipate	2.326	-
<b>Totale crediti</b>	<b>2.568.339</b>	<b>2.225.668</b>
IV - Disponibilità liquide	2.980.147	1.827.662
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>23.492.030</b>	<b>23.239.150</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>436.747</b>	<b>68.216</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>23.930.783</b>	<b>23.309.536</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	378.637	375.034
VI - Altre riserve	(2)	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.554.733)	(3.623.180)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	366.924	72.050
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.636.245</b>	<b>13.269.322</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.340.621</b>	<b>1.156.258</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>29.446</b>	<b>23.964</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.595.944	2.286.216
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.421.053	4.105.264
<b>Totale debiti</b>	<b>8.016.997</b>	<b>6.391.480</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>907.474</b>	<b>2.468.512</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>23.930.783</b>	<b>23.309.536</b>

# Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.029.449	1.863.976
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.226.199)	(690.919)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.226.199)	(690.919)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	7.682.207	4.785.219
altri	31.284	40.164
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>7.713.491</b>	<b>4.825.383</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>11.516.741</b>	<b>5.998.440</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) per servizi	9.933.226	5.068.271
8) per godimento di beni di terzi	507	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	81.103	85.183
b) oneri sociali	24.745	25.915
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	5.576	5.061
c) trattamento di fine rapporto	5.576	5.061
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>111.424</b>	<b>116.159</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.364	1.737
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	151	421
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.213	1.316
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	18.705	29.555
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>20.069</b>	<b>31.292</b>
12) accantonamenti per rischi	400.000	200.000
14) oneri diversi di gestione	532.872	390.430
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>10.998.098</b>	<b>5.806.152</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>518.643</b>	<b>192.288</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	81.040	91.501
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>81.040</b>	<b>91.501</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(81.040)</b>	<b>(91.501)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>437.603</b>	<b>100.787</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	73.462	28.737
imposte relative a esercizi precedenti	(457)	-
imposte differite e anticipate	(2.326)	-
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>70.679</b>	<b>28.737</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>366.924</b>	<b>72.050</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2024.

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.

Si informa inoltre che, anche se esonerata ai sensi dell'art. 2435-bis, la società ha redatto anche la relazione sulla gestione, al fine di fornire in modo più completo e strutturato in un apposito documento, le informazioni sull'andamento della gestione della società.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 marzo 2025 ha stabilito di ricorrere al maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per l'approvazione del presente bilancio, come previsto dallo Statuto Sociale.

Le ragioni sono da attribuire al fatto eccezionale che, il 13 novembre 2024, sono state rassegnate le dimissioni da parte del Responsabile amministrativo, oltre a quelle della Consulente contabile, la cui sostituzione ed il relativo passaggio di consegne, hanno determinato una dilazione dei tempi necessari alla chiusura del bilancio in oggetto.

## 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, comma 3 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. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;

- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Al fine di raggiungere tale conclusione in merito all'adeguatezza del presupposto della continuità aziendale sono stati identificati gli elementi e le circostanze di seguito descritti:

- al 31 dicembre 2024 il patrimonio della Società risulta pari ad euro 13.636.245, con un capitale sociale di euro 16.445.419;
- la società chiude l'esercizio 2024 con un risultato positivo di euro 366.924;
- non sussistono debiti per le retribuzioni del personale dipendente scaduti;
- non sussistono debiti verso fornitori scaduti da oltre 90 giorni;
- non sussistono debiti verso istituti finanziari scaduti;
- non sussistono debiti verso l'erario o istituti previdenziali scaduti;
- le valutazioni previsionali della Società prevedono risultati positivi per l'esercizio 2025.

Per queste ragioni il bilancio è stato redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale.

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.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

## **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. 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 comma 2 del codice civile. Si segnala che a decorrere dai bilanci 2024 è entrato in vigore il nuovo principio contabile nazionale OIC 34

che ha lo scopo di disciplinare i criteri per la rilevazione e valutazione dei ricavi, nonché le informazioni da presentare in nota integrativa. Si rimanda allo specifico paragrafo dei "Ricavi" per ulteriori dettagli.

## 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'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile 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/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

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

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>
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	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.

## 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.

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

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Impianti telefonici	20%
Macchine ufficio elettroniche	20%

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.

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo indiretto. I contributi, pertanto, sono stati imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi" e, quindi, rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

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.

Le rimanenze sono iscritte al costo di acquisto ed incrementate delle spese sostenute nel corso degli esercizi. I contributi pubblici riconosciuti alla società per la realizzazione delle opere e degli interventi del comparto, oggetto di riqualificazione urbana e sociale, sono rilevati nel momento in cui esiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte ed imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi".

Le rimanenze finali sono valutate al netto di tali contributi, 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 del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 240.442 così composto:

- euro 1.281 da un fondo svalutazione crediti ex art. 106 TUIR;
- euro 239.161 da un fondo svalutazione crediti tassato.

## 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 del codice civile.

## **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 del codice civile, 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, ove previsto dalla normativa vigente.

### **Immobilizzazioni**

#### Movimenti delle immobilizzazioni

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

Non sussistono immobilizzazioni 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>			
<b>Costo</b>	2.107	7.930	10.037
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.956	5.911	7.867
<b>Valore di bilancio</b>	151	2.019	2.170
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	1.200	1.200
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	151	1.213	1.364
<b>Totale variazioni</b>	(151)	(13)	(164)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	2.107	9.130	11.237
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.107	7.124	9.231
<b>Valore di bilancio</b>	-	2.006	2.006

#### 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. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

#### Rimanenze

Trattasi degli immobili in corso di ristrutturazione e riqualificazione, iscritti al costo di acquisto e incrementati delle spese sostenute nel corso degli esercizi, al netto dei contributi pubblici riconosciuti alla Società per la realizzazione delle opere e degli interventi del comparto, 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.

In particolare trattasi degli immobili comprensivi dei beni mobili funzionali agli stessi, nonché dei diritti di superficie siti nel comparto R-Nord, gli immobili civili e strumentali siti nel Comparto "Ex Mercato Bestiame", nonché il Lotto Q nel Comparto "Ex Consorzio Agrario".

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

<b>Rimanenze</b>	<b>INIZIALI</b>	<b>INCREMENTI</b>	<b>DECREMENTI</b>	<b>RICLASSIFICHE</b>	<b>FINALI</b>	
Diritto di Superficie Immobili abitativi R-Nord	515.355	-	-	-	515.355	
Diritto di Superficie immob. strumentali R-Nord	5.043.221	-	-	60.694	4.982.527	
Immobili abitativi di proprietà R-Nord	4.903.759	-	-	-	38.019	4.865.740
Immobili strumentali di proprietà R-Nord	5.781.790	1.021.216	-	1.711.634	38.019	5.129.391
Ex Mercato Bestiame - Abitare Sociale	2.678.040	-	-	-	2.678.040	-
Abitare Sociale Civili - ex Mercato Bestiame	-	-	-	767.181	2.226.790	1.459.609
Abitare Sociale strumentali - ex Mercato Bestiame	-	-	-	91.222	451.250	360.028
Medicina dello sport	42.703	-	-	42.703	-	-
Lotto Q - Ex Consorzio Agrario	-	766.260	-	340.240	-	426.020
Mobili e attrezzature per alloggi	204.874	-	-	-	-	204.874
Acconti relativi a lavori su imm. a rimanenza	16.078	-	-	16.078	-	-
<b>Totale</b>	<b>19.185.820</b>	<b>1.787.476</b>	<b>-</b>	<b>3.029.752</b>	<b>0</b>	<b>17.943.544</b>

Le variazioni del valore delle rimanenze sono dovute principalmente:

- alla permuta con il Comune di Modena per effetto della quale Cambiamo ha acquisito la proprietà del Lotto Q nel Comparto "Ex Consorzio Agrario", nonché la nuda proprietà di un immobile strumentale nel comparto R-Nord già posseduto in diritto di superficie e ha ceduto al Comune di Modena il diritto di superficie e la piena proprietà di immobili strumentali nel Complesso R-Nord;
- la conclusione dei lavori nel Comparto Ex Mercato Bestiame, che hanno consentito la realizzazione degli immobili "Abitare Sociale", e quindi la riclassificazione del valore della rimanenza per tutti i lavori che negli anni sono stati eseguiti sugli immobili stessi, nonché la loro parziale vendita ad Acer effettuata nel corso dell'esercizio.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>Quota scadente entro l'esercizio</b>
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	34.325	33.633	67.958	67.958
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	24.707	1.013.984	1.038.691	1.038.691
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	954.944	(954.944)	-	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	241.006	19.593	260.599	260.599

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	2.326	2.326	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	970.686	228.079	1.198.765	1.198.765
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.225.668</b>	<b>342.671</b>	<b>2.568.339</b>	<b>2.566.013</b>

I crediti verso clienti sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 240.442 così composto:

- euro 1.281 da un fondo svalutazione crediti ex art. 106 TUIR;
- euro 239.161 da un fondo svalutazione crediti tassato.

I crediti verso imprese collegate sono relativi sostanzialmente ai crediti verso ACER derivanti dalla vendita degli immobili del Complesso Abitare Sociale, per un importo complessivo di euro 1.335.000, di cui euro 335.000 corrisposti in sede di stipula dell'atto notarile anche mediante estinzione (anticipata) del residuo finanziamento in essere da parte di ACER di euro 120.000 (in scadenza al 31/12/2024), euro 300.000 entro il 31/01/2025 e per euro 700.000 entro il 31/07/2025.

I crediti tributari comprendono principalmente il credito IVA (euro 32.687) e il credito IRES (euro 227.407) generato dalle ritenute trattenute sui contributi erogati dal Comune di Modena per la copertura dei diversi cantieri, al netto delle imposte di competenza dell'esercizio.

La voce "crediti verso altri" comprende essenzialmente gli anticipi pagati per lavori su immobili di proprietà di terzi.

## Ratei e risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCOINTI</i>		
	Ratei attivi per contributi	399.031
	Risconti attivi per commissioni istruttoria mutuo	33.682
	Risconti attivi per assicurazioni	3.503
	Risconti attivi vari	531
	<b>Totale</b>	<b>436.747</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 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, ove previsto dalla normativa vigente.

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi		
Capitale	16.445.419	-	-		16.445.419
Riserva legale	375.034	3.603	-		378.637
Altre riserve					
Varie altre riserve	(2)	-	1		(1)
Totale altre riserve	(1)	-	1		(2)
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.623.180)	68.447	-		(3.554.733)
Utile (perdita) dell'esercizio	72.050	(72.050)	-	366.924	366.924
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.269.322</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>366.924</b>	<b>13.636.245</b>

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	16.445.419	Capitale		-
Riserva legale	378.637	Utili	B	378.637
Altre riserve				
Varie altre riserve	(1)			-
Totale altre riserve	(2)			-
Utili portati a nuovo	(3.554.733)	Utili		-
<b>Totale</b>	<b>13.269.322</b>			<b>378.637</b>
<b>Quota non distribuibile</b>				<b>378.637</b>

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 dell'esercizio, non si conosce l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Tale fondo è stato adeguato in funzione delle possibili differenze passive derivanti dalla rendicontazione dei progetti e finanziamenti relativi alla riqualificazione R- Nord, al progetto Bando Periferie ed agli Interventi PNRR, a fronte di un utilizzato dovuto ai minori contributi riconosciuti su interventi completati, a seguito di economie rilevate nei costi degli interventi stessi

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.156.258	1.156.258
Variations nell'esercizio		

Accantonamento nell'esercizio	400.000	400.000
Utilizzo nell'esercizio	215.637	215.637
Totale variazioni	184.363	184.363
Valore di fine esercizio	1.340.621	1.340.621

## 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	120.000	(120.000)	-	-	-	-
Debiti verso banche	5.131.579	(855.263)	4.276.316	855.263	3.421.053	684.211
Debiti verso fornitori	909.206	2.501.229	3.410.435	3.410.435	-	-
Debiti verso imprese collegate	59.385	59.022	118.407	118.407	-	-
Debiti verso controllanti	14.257	(14.257)	-	-	-	-
Debiti tributari	5.514	19.652	25.166	25.166	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.489	(588)	8.901	8.901	-	-
Altri debiti	142.050	35.722	177.772	177.772	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>6.391.480</b>	<b>1.625.517</b>	<b>8.016.997</b>	<b>4.595.944</b>	<b>3.421.053</b>	<b>684.211</b>

I debiti verso le banche sono costituiti dal debito residuo relativo al mutuo erogato dall'istituto Banco BPM S.p.A. per l'importo complessivo di euro 6.500.000, per il quale la società ha goduto nell'esercizio 2020 e 2021 della moratoria introdotta dal DL 18/2020, che ne ha di fatto spostato in avanti il termine di scadenza, ad oggi fissato al 31.12.2030

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

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni.

Non sussistono debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	684.211	8.016.997	8.016.997

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Nell'esercizio in esame la Società non ha ricevuto finanziamenti ulteriori da parte dei soci e ha rimborsato interamente quello in essere nei confronti di Acer per un importo di Euro 120.000, in sede di stipula dell'atto di vendita degli immobili del Complesso Abitare Sociale come descritto nella sezione "Crediti iscritti nell'attivo circolante".

## Ratei e risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi per interessi mutui e commissioni bancarie	122.968

Ratei passivi per spese condominiali	158.602
Ratei passivi per utenze	5.518
Ratei passivi per consulenze	52.312
Ratei passivi vari	1.737
Risconti passivi per affitti	12.334
Risconti passivi per crediti imposta beni strumentali	38
Risconti passivi per contributi pubblici	553.965
<b>Totale</b>	<b>907.474</b>

La voce "Risconti passivi per contributi pubblici", comprende i contributi ricevuti diretti alla copertura dei costi dei cantieri di cui la Società è soggetto attuatore o per la realizzazione di interventi su immobili di proprietà. L'attuazione della delibera da parte dell'ente pubblico erogatore rende il contributo certo nel suo ammontare, determinandone in alcuni casi anche l'incasso anticipato, ma in parte non di competenza dell'esercizio in considerazione del principio di correlazione tra costi e ricavi. Si riporta di seguito un dettaglio:

<b>Risconti passivi per contributi pubblici</b>	<b>553.965</b>
Risconto passivo contributo Pinqua Lotti O-P	553.965

## 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'art. 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 ed 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, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34, tenendo conto delle semplificazioni previste per i bilanci redatti in forma abbreviata.

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.

I contributi in conto esercizio, riconosciuti per la realizzazione delle opere e degli interventi descritti precedentemente, sono rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, in virtù anche dei principi contabili generali applicati, previsti per le amministrazioni pubbliche territoriali. Essi sono indicati nell'apposita voce A5 e portati a riduzione dei costi di acquisto dei materiali e dei servizi da imputare a rimanenza.

Proventi da cessioni immobiliari	3.147.186	
Proventi da locazioni immobiliari	1.882.263	
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>		<b>5.029.449</b>
Contributi in conto esercizio	7.682.207	
Altri ricavi e proventi	31.284	
<b>totale Altri ricavi e proventi</b>		<b>7.713.491</b>
<b>Variazione rimanenze lavori in corso</b>		<b>- 1.226.199</b>
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>11.516.740</b>

La composizione della voce "Proventi da cessioni immobiliari" è la seguente:

<b>Proventi da cessione immobiliare</b>	<b>3.147.186</b>
Vendita immobili Complesso Abitare Sociale ad ACER (n. 6 appartamenti)	1.335.000
Permuta con Comune di Modena (Lotto Q - R-Nord)	1.785.191
Permuta con Comune di Modena (Ricomposizione fondiaria area "Ex Mercato Bestiame")	26.995

La composizione della voce "Contributi in conto esercizio" è la seguente:

<b>Contributi in conto esercizio</b>		<b>7.682.207</b>
BP Abit. Sociale e Centro diurno disabili	1.060.517	
Modena Medica	119.400	
EX Stallini - centro per l'impiego	2.851.745	
Abitare Sociale - via Forghieri	440.080	
Lotti O-P	2.700.000	
Lotto Q	510.465	

## 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, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Si riporta la composizione dei costi della produzione:

	2024	2023
<b>7) per servizi</b>	<b>9.933.226</b>	<b>5.068.271</b>
Lavorazioni di terzi	9.533.930	4.740.102
Acquisto servizi diversi	33.820	33.860
Servizi telematici e assistenza software	132	48
Utenze	120.085	103.334
Spese condivisione spazi, uffici e servizi C.A.P.	213	-
Consulenze amministrative e fiscali	35.456	51.726
Consulenze tecniche	20.032	1.814
Consulenze legali e notarili	20.132	13.203
Lavoratori autonomi occasionali	250	2.400
Compenso Direttore Generale	44.625	48.886
Compensi sindaci e revisori professionisti	11.558	11.423
Altre spese amministrative e postali	64.455	36.882
Premi di assicurazione	39.574	20.346
Formazione, servizi mensa e visite personale	7.688	3.027
Commissioni e spese bancarie	1.277	1.222

Le "lavorazioni di terzi" si riferiscono alle prestazioni di servizi resi sui cantieri e in parte sono portati ad incremento delle rimanenze al netto dei contributi ricevuti, come già descritto precedentemente.

	2024	2023
<b>8) per godimento beni di terzi</b>		<b>507</b>
Licenze d'uso software non capitalizzati	507	-

Di seguito si riportano i costi del personale:

	2024	2023
<b>9) per personale</b>	<b>111.424</b>	<b>116.159</b>
Salari e stipendi	81.103	85.183

Oneri sociali	24.745	25.915
Trattamento di fine rapporto	5.576	5.061

Gli ammortamenti sono relativi a:

	2024	2023
<b>10a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali</b>	<b>151</b>	<b>421</b>
Amm.ti concessioni e licenze	151	421
	2024	2023
<b>10b) Ammortamenti immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.213</b>	<b>1.316</b>
Amm.ti macchine d'ufficio elettroniche	1.213	1.316

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

	2024	2023
<b>10d) Svalutazione crediti verso clienti</b>	<b>18.705</b>	<b>29.555</b>
Accantonamento svalutazione crediti verso clienti	18.705	29.555

Gli altri accantonamenti, come illustrato a commento della voce "Fondi per rischi e oneri", sono stati stanziati per far fronte ai potenziali rischi derivanti dalle rendicontazioni dei progetti e finanziamenti relativi alla riqualificazione del complesso R-Nord, al progetto "Bando Periferie" ed agli Interventi PNRR e sono pari a:

	2024	2023
<b>13) Altri accantonamenti</b>	<b>400.000</b>	<b>200.000</b>
Accantonamenti rischi e oneri	400.000	200.000

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	2024	2023
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>532.872</b>	<b>390.430</b>
Iva indetraibile pro rata	30.318	47.243
IMU	130.599	126.722
Diritti camerali	490	376
Imposta di registro e concessione governativa	106.102	33.436
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	9.522	8.043
Spese varie	8.236	6.088
Spese condominiali	247.605	168.523

## Proventi e oneri finanziari

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

Nel dettaglio:

	2024	2023
<b>17) Oneri finanziari</b>	<b>81.040</b>	<b>91.501</b>
Commissioni bancarie su finanziamenti	5.627	5.622
Interessi passivi su finanziamenti soci	195	240
Interessi passivi su finanziamenti bancari	75.217	85.639

## 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

La Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali e nello specifico ammontano ad euro 31.354 per l'IRES ed euro 42.108 per l'IRAP. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

## Imposte relative ad esercizi precedenti

Con riferimento alle imposte dirette relative ad esercizi precedenti, è stata rilevata una differenza positiva tra quanto effettivamente dovuto per l'esercizio 2023 e quanto accantonato, pari ad euro 457.

## Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita e anticipata sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La Società ha determinato l'imposizione differita e anticipata con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
<b>Totale differenze temporanee deducibili</b>	<b>9.691</b>

	IRES
Differenze temporanee nette	(9.691)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(2.326)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(2.326)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Costi del personale pagati nell'esercizio successivo	(9.691)	(9.691)	24,00%	(2.326)

Si informa che è presente in bilancio il fondo rischi e oneri per euro 1.340.621 ed il fondo svalutazione crediti tassato per euro 239.161 per i quali la Società non ha rilevato le imposte anticipate nel rispetto del principio di prudenza.

### Informativa sulle perdite fiscali

La società ha inoltre perdite fiscali alla fine dell'esercizio 2024 per euro 1.514.736 a fronte delle quali non sono state rilevate imposte anticipate nel rispetto del principio di prudenza.

## **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>

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

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Sindaci
Compensi	7.101

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

	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**

Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 n. 9, con riferimento agli impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale si ricorda che la Società ha stipulato con il Comune di Modena una convenzione ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 167, in base alla quale è soggetto attuatore degli interventi pubblici previsti dal cosiddetto "Bando Periferie" con valore economico dei costi complessivi sino a € 25,3 milioni, dal "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" con valore economico dei costi sino a € 19,8 milioni, nonché dagli altri progetti di riqualificazione completati presso il condominio R-Nord. I progetti conclusi sono 16 mentre 6 sono quelli tuttora in corso di attuazione o di definizione sul piano finanziario e tecnico progettuale. Nello specifico oltre ai 5 progetti già iniziati negli esercizi precedenti, nel 2024 è stato avviato l'Intervento PNRR-PINQuA "Lotto Q" nel Comparto "Ex Consorzio Agrario" (la cui copertura finanziaria è stata deliberata con atto di G.C. n. 2724 del 30/07/2024, a seguito di variazione di bilancio approvata con delibera di C.C. n. 44/2024, sul quale nel 2025 verranno consegnati i lavori per la realizzazione di 15 alloggi ERS.

### **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 al 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.

## 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, comma 4 del codice civile, si attesta che la Società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## 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, oltre a rimandare a quanto contenuto nel Registro Nazionale degli aiuti di Stato, attesta di aver ricevuto fondi pubblici così ripartiti:

Ente erogatore	causale	contributo lordo in €	ritenuta 4%	Contributo incassato	netto
Comune di Modena	BP Abitare sociale	447.000	17.880		429.120
Comune di Modena	Ex Stallini	1.471.745	58.870		1.412.875
Comune di Modena	Lotti O-P	3.873.965	154.959		3.719.006
	<b>TOTALE</b>	<b>5.792.710</b>	<b>231.708</b>		<b>5.561.001</b>

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	Di cui incassati
Comune di Modena	Contratti di locazione	38.805	38.805
Formodena soc Cons. a r.l.(partecipata dal Comune di Modena al 72,25%)	Contratti di locazione	35.442	35.442
Consorzio attività produttive aree e servizi(partecipata al 100% da enti locali)	Contratti di locazione	18.866	18.866
Automobile Club Modena	Contratti di locazione	24.794	29.917
Azienda Unità Sanitaria Locale Modena	Contratti di locazione	64.041	64.041
Azienda Casa Emilia-Romagna	Vendita immobili	1.335.000	335.000

Si informa inoltre che:

- nel corso del 2024 è stata effettuata una permuta tra Cambiamo e il Comune di Modena per effetto della quale Cambiamo ha acquisito la proprietà del Lotto Q nel Comparto "Ex Consorzio Agrario", nonché la nuda proprietà di un immobile strumentale nel comparto R-Nord già posseduto in diritto di superficie, il cui valore è di 1.787.476 euro e ha ceduto al Comune di Modena il diritto di superficie e la piena proprietà di immobili strumentali nel Complesso R-Nord per un valore di 1.785.191 euro. Cambiamo ha pagato al Comune di Modena il conguaglio di euro 2.285;
- nel corso del 2024 è stata effettuata anche un'altra permuta per la ricomposizione fondiaria dell'area "Ex Mercato Bestiame. Permuta in questo caso totalmente alla pari per l'importo di euro 26.995;
- è ancora in essere il contratto di comodato d'uso gratuito con il Comune di Modena, sottoscritto in data 15.02.2019 e avente ad oggetto l'immobile di via Razzaboni n. 82, 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 S.p.A, 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;
- è stato sottoscritto in data 21.12.2021 con il Comune di Modena un contratto di concessione dell'immobile denominato "Garage Ferrari" con decorrenza dal 01.03.2021 al 19.12.2022 e successivamente prorogato sino al 15.12.2027.

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

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile realizzato nell'esercizio, pari ad euro 366.924, come segue:

euro 18.346 alla riserva legale;

euro 348.578 a copertura di perdite di esercizi precedenti.

## **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 31/12/2024 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, 29/05/2025

### **Il Consiglio di Amministrazione**

Silvia Zucchelli, Presidente

Brunella Piccinini, Consigliere

Ferruccio Masetti, Consigliere

La sottoscritta Zucchelli Silvia, nata a Modena il 18.07.1980 C.F. ZCCSLV80L58F257W dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la Società