

# CAMBIAMO S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2025

| Dati anagrafici                                                    |                                  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Sede in                                                            | VIA RAZZABONI NR 82 MODENA<br>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

|                                                              | 31-12-2025        | 31-12-2024        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                                    |                   |                   |
| <b>Attivo</b>                                                |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                   |                   |                   |
| II - Immobilizzazioni materiali                              | 1.197             | 2.006             |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                           | <b>1.197</b>      | <b>2.006</b>      |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                  |                   |                   |
| I - Rimanenze                                                | 18.525.118        | 17.943.544        |
| II - Crediti                                                 |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 802.964           | 2.566.013         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 26.000            | -                 |
| imposte anticipate                                           | 5.315             | 2.326             |
| <b>Totale crediti</b>                                        | <b>834.279</b>    | <b>2.568.339</b>  |
| IV - Disponibilità liquide                                   | 2.706.546         | 2.980.147         |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                          | <b>22.065.943</b> | <b>23.492.030</b> |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                   | <b>47.070</b>     | <b>436.747</b>    |
| <b>Totale attivo</b>                                         | <b>22.114.210</b> | <b>23.930.783</b> |
| <b>Passivo</b>                                               |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                   |                   |                   |
| I - Capitale                                                 | 16.445.419        | 16.445.419        |
| IV - Riserva legale                                          | 396.983           | 378.637           |
| VI - Altre riserve                                           | -                 | (2)               |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                       | (3.206.155)       | (3.554.733)       |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | 997.275           | 366.924           |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                               | <b>14.633.522</b> | <b>13.636.245</b> |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                           | <b>1.340.621</b>  | <b>1.340.621</b>  |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>28.822</b>     | <b>29.446</b>     |
| <b>D) Debiti</b>                                             |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 2.742.749         | 4.595.944         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 2.736.842         | 3.421.053         |
| <b>Totale debiti</b>                                         | <b>5.479.591</b>  | <b>8.016.997</b>  |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                   | <b>631.654</b>    | <b>907.474</b>    |
| <b>Totale passivo</b>                                        | <b>22.114.210</b> | <b>23.930.783</b> |

## Conto economico

|                                                                                                                                   | 31-12-2025 | 31-12-2024  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| <b>Conto economico</b>                                                                                                            |            |             |
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                                                                 |            |             |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                                                                       | 1.916.885  | 5.029.449   |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | 61.312     | (1.226.199) |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti                                          | 61.312     | (1.226.199) |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                                                        |            |             |
| contributi in conto esercizio                                                                                                     | 7.567.291  | 7.682.207   |
| altri                                                                                                                             | 26.507     | 31.284      |
| Totale altri ricavi e proventi                                                                                                    | 7.593.798  | 7.713.491   |
| Totale valore della produzione                                                                                                    | 9.571.995  | 11.516.741  |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                                                                  |            |             |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                                                          | 266        | -           |
| 7) per servizi                                                                                                                    | 7.726.607  | 9.933.226   |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                                                                 | 12.453     | 507         |
| 9) per il personale                                                                                                               |            |             |
| a) salari e stipendi                                                                                                              | 55.448     | 81.103      |
| b) oneri sociali                                                                                                                  | 16.953     | 24.745      |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale                                     | 3.830      | 5.576       |
| c) trattamento di fine rapporto                                                                                                   | 3.830      | 5.576       |
| Totale costi per il personale                                                                                                     | 76.231     | 111.424     |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                                                                   |            |             |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni                 | 810        | 1.364       |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                                                                | -          | 151         |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                                                                  | 810        | 1.213       |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide                                         | 38.800     | 18.705      |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                                                                                                | 39.610     | 20.069      |
| 12) accantonamenti per rischi                                                                                                     | -          | 400.000     |
| 14) oneri diversi di gestione                                                                                                     | 545.306    | 532.872     |
| Totale costi della produzione                                                                                                     | 8.400.473  | 10.998.098  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)                                                                            | 1.171.522  | 518.643     |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                                                             |            |             |
| 16) altri proventi finanziari                                                                                                     |            |             |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                                                                |            |             |
| altri                                                                                                                             | 4          | -           |
| Totale proventi diversi dai precedenti                                                                                            | 4          | -           |
| Totale altri proventi finanziari                                                                                                  | 4          | -           |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                                                                            |            |             |
| altri                                                                                                                             | 69.042     | 81.040      |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                                                                                         | 69.042     | 81.040      |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)                                                                      | (69.038)   | (81.040)    |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                                                                 | 1.102.484  | 437.603     |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate                                                          |            |             |
| imposte correnti                                                                                                                  | 108.198    | 73.462      |
| imposte relative a esercizi precedenti                                                                                            | -          | (457)       |
| imposte differite e anticipate                                                                                                    | (2.989)    | (2.326)     |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate                                                 | 105.209    | 70.679      |

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | 997.275 | 366.924 |
|------------------------------------|---------|---------|

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

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 4 marzo 2026 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 legato all'inserimento del nuovo Responsabile Amministrativo, avvenuto solo a partire da marzo 2026, che ha comportato, affinché lo stesso potesse analizzare i fatti gestionali e le loro corrette rappresentazioni nel bilancio dell'esercizio 2025, un'inevitabile dilazione dei tempi necessari alla chiusura.

## 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 2025 il patrimonio della Società risulta pari ad euro 14.633.522, con un capitale sociale di euro 16.445.419;
- la società chiude l'esercizio 2025 con un risultato positivo di euro 997.275;
- 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 2026.

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.

## 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 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 278.682 così composto:

- euro 2.321 da un fondo svalutazione crediti ex art. 106 TUIR;
- euro 276.361 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 espresse 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> |                              |                            |                         |
| Costo                             | 2.107                        | 9.130                      | 11.237                  |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 2.107                        | 7.124                      | 9.231                   |
| Valore di bilancio                | -                            | 2.006                      | 2.006                   |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                              |                            |                         |
| Ammortamento dell'esercizio       | -                            | 810                        | 810                     |
| Totale variazioni                 | -                            | (810)                      | (810)                   |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                              |                            |                         |
| Costo                             | 2.107                        | 9.130                      | 11.237                  |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 2.107                        | 7.933                      | 10.040                  |
| Valore di bilancio                | -                            | 1.197                      | 1.197                   |

#### **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.

| Rimanenze                                         | INIZIALI          | INCREMENTI     | DECREMENTI       | FINALI            |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Diritto di Superficie Immobili abitativi R-Nord   | 515.355           | -              | -                | 515.355           |
| Diritto di Superficie immob. strumentali R-Nord   | 4.982.527         | -              | -                | 4.982.527         |
| Immobili abitativi di proprietà R-Nord            | 4.865.740         | -              | -                | 4.865.740         |
| Immobili strumentali di proprietà R-Nord          | 5.129.391         | -              | -                | 5.129.391         |
| Abitare Sociale Civili - ex Mercato Bestiame      | 1.459.609         | 226.021        | -                | 1.685.630         |
| Abitare Sociale strumentali - ex Mercato Bestiame | 360.028           | 55.751         | -                | 415.779           |
| Lotto Q - Ex Consorzio Agrario                    | 426.020           | -              | - 220.460        | 205.560           |
| Mobili e attrezzature per alloggi                 | 204.874           | -              | -                | 204.874           |
| Acconti relativi a lavori su imm. a rimanenza     | -                 | 520.262        | -                | 520.262           |
| <b>Totale</b>                                     | <b>17.943.544</b> | <b>802.034</b> | <b>- 220.460</b> | <b>18.525.118</b> |

Si sottolinea che il decremento del Lotto Q-Ex Consorzio Agrario è dovuto ai maggiori contributi ricevuti nel corso del 2025 (euro 1.151.796) rispetto ai costi del cantiere di competenza dell'esercizio (euro 931.336). Tali contributi sono rilevati per competenza nell'esercizio in cui sorge con certezza il diritto alla percezione, e possono in parte coprire costi sostenuti negli esercizi precedenti, rappresentanti già la rimanenza.

## 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 | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante              | 67.958                     | (13.267)                  | 54.691                   | 28.691                           | 26.000                           |
| Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante    | 1.038.691                  | (975.895)                 | 62.796                   | 62.796                           | -                                |
| Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante | -                          | 36.000                    | 36.000                   | 36.000                           | -                                |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante                  | 260.599                    | 46.925                    | 307.524                  | 307.524                          | -                                |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante    | 2.326                      | 2.989                     | 5.315                    |                                  |                                  |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante                | 1.198.765                  | (830.812)                 | 367.953                  | 367.953                          | -                                |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>              | <b>2.568.339</b>           | <b>(1.734.060)</b>        | <b>834.279</b>           | <b>802.964</b>                   | <b>26.000</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 278.682 così composto:

- euro 2.321 da un fondo svalutazione crediti ex art. 106 TUIR;
- euro 276.361 da un fondo svalutazione crediti tassato.

La quota scadente oltre l'esercizio è connessa ad un accordo transattivo raggiunto con un cliente da cui scaturisce un pagamento in 35 rate mensili, con decorrenza 15/04/2026.

I crediti verso imprese collegate sono relativi ai crediti verso ACER derivanti dal saldo della gestione degli alloggi Abitare Sociale e R-nord, nonché dai depositi cauzionali incassati dalla stessa per conto di CambiaMo.

I crediti verso controllanti sono relativi ad un contributo deliberato dal Comune di Modena nel corso del 2025 ma non ancora incassato.

I crediti tributari comprendono principalmente il credito IRES (euro 306.497) 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.

### Disponibilità liquide

|                                     | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali          | 2.979.762                  | (273.470)                 | 2.706.292                |
| Denaro e altri valori in cassa      | 385                        | (131)                     | 254                      |
| <b>Totale disponibilità liquide</b> | <b>2.980.147</b>           | <b>(273.601)</b>          | <b>2.706.546</b>         |

### **Ratei e risconti attivi**

| Descrizione             | Dettaglio                                         | Importo esercizio corrente |
|-------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>RATEI E RISCONTI</i> |                                                   |                            |
|                         | Risconti attivi per commissioni istruttoria mutuo | 28.068                     |
|                         | Risconti attivi per assicurazioni                 | 3.657                      |
|                         | Risconti attivi locazione immobili                | 9.308                      |
|                         | Risconti attivi per consulenze legali             | 3.767                      |
|                         | Risconti attivi vari                              | 2.270                      |
|                         | <b>Totale</b>                                     | <b>47.070</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 | Altre variazioni | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                 |                            | Altre destinazioni                                   | Incrementi       |                       |                          |
| Capitale                        | 16.445.419                 | -                                                    | -                |                       | 16.445.419               |
| Riserva legale                  | 378.637                    | 18.346                                               | -                |                       | 396.983                  |
| Altre riserve                   |                            |                                                      |                  |                       |                          |
| Varie altre riserve             | (1)                        | -                                                    | 1                |                       | -                        |
| Totale altre riserve            | (2)                        | -                                                    | 1                |                       | -                        |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (3.554.733)                | 348.578                                              | -                |                       | (3.206.155)              |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | 366.924                    | (366.924)                                            | -                | 997.275               | 997.275                  |
| Totale patrimonio netto         | 13.636.245                 | -                                                    | 1                | 997.275               | 14.633.522               |

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

|                         | Importo     | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|-------------------------|-------------|------------------|------------------------------|-------------------|
| Capitale                | 16.445.419  | Capitale         |                              | -                 |
| Riserva legale          | 396.983     | Utili            | B                            | 396.983           |
| Utili portati a nuovo   | (3.206.155) | Utili            |                              | -                 |
| Totale                  | 13.636.247  |                  |                              | 396.983           |
| Quota non distribuibile |             |                  |                              | 396.983           |

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 stanziato 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. Per l'esercizio 2025 si è ritenuto di non effettuare ulteriori accantonamenti in quanto si reputa che il valore raggiunto dal fondo sia sufficiente a coprire il rischio potenziale connesso.

### 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 |
|---------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Debiti verso banche | 4.276.316                  | (855.213)                 | 3.421.103                | 684.261                          | 2.736.842                        |

|                                                                 |                  |                    |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Acconti                                                         | -                | 2.760              | 2.760            | 2.760            | -                |
| Debiti verso fornitori                                          | 3.410.435        | (1.894.119)        | 1.516.316        | 1.516.316        | -                |
| Debiti verso imprese collegate                                  | 118.407          | 85.518             | 203.925          | 203.925          | -                |
| Debiti verso controllanti                                       | -                | 36.324             | 36.324           | 36.324           | -                |
| Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | -                | 36.770             | 36.770           | 36.770           | -                |
| Debiti tributari                                                | 25.166           | 54.820             | 79.986           | 79.986           | -                |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale      | 8.901            | (1.302)            | 7.599            | 7.599            | -                |
| Altri debiti                                                    | 177.772          | (2.964)            | 174.808          | 174.808          | -                |
| <b>Totale debiti</b>                                            | <b>8.016.997</b> | <b>(2.537.406)</b> | <b>5.479.591</b> | <b>2.742.749</b> | <b>2.736.842</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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

|                  | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale    |
|------------------|----------------------------------------|-----------|
| <b>Ammontare</b> | 5.479.591                              | 5.479.591 |

## Ratei e risconti passivi

| Descrizione             | Dettaglio                                                | Importo esercizio corrente |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>RATEI E RISCONTI</i> |                                                          |                            |
|                         | Ratei passivi per interessi mutui e commissioni bancarie | 84.314                     |
|                         | Ratei passivi per spese condominiali                     | 205.339                    |
|                         | Ratei passivi per utenze                                 | 9.272                      |
|                         | Ratei passivi per competenza Stato Avanzamento Lavori    | 35.570                     |
|                         | Ratei passivi per incentivi tecnici sui cantieri         | 45.730                     |
|                         | Ratei passivi vari                                       | 115                        |
|                         | Risconti passivi per affitti                             | 15.657                     |
|                         | Risconti passivi per contributi pubblici                 | 235.657                    |
|                         | <b>Totale</b>                                            | <b>631.654</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. 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>235.657</b> |
| Risconto passivo contributo Sottopasso Ferroviario | 235.657 |                |

## 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.

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 prestazione di servizi               | 9.240     |                  |
| Proventi da locazioni immobiliari                | 1.907.646 |                  |
| <b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b> |           | <b>1.916.885</b> |
| Contributi in conto esercizio                    | 7.567.291 |                  |
| Altri ricavi e proventi                          | 26.507    |                  |
| <b>totale Altri ricavi e proventi</b>            |           | <b>7.593.798</b> |
| <b>Variazione rimanenze lavori in corso</b>      |           | <b>61.312</b>    |
| <b>Totale valore della produzione</b>            |           | <b>9.571.995</b> |

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

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| <b>Contributi in conto esercizio</b>       | <b>7.567.291</b> |
| BP Abit. Sociale e Centro diurno disabili  | 102.804          |
| BP Riqualificazione sistema mobilità       | 284.971          |
| Bando Per. Prolung. Sottopasso Ferroviario | 60.000           |
| EX Stallini - centro per l'impiego         | 1.792.729        |
| Lotto O-P                                  | 4.138.990        |
| Lotto Q                                    | 1.151.796        |

Progetto Antenne

36.000

## 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:

|                                                    | 2025       | 2024     |
|----------------------------------------------------|------------|----------|
| <b>6) per materie prime, suss, consumo e merci</b> | <b>266</b> | <b>-</b> |
| Acquisto beni strum. Inf. 516,46                   | 99         |          |
| Carburante veicoli aziendali                       | 167        |          |

|                                                   | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>7) per servizi</b>                             | <b>7.726.607</b> | <b>9.933.226</b> |
| Lavorazioni di terzi                              | 7.373.150        | 9.533.930        |
| Acquisto servizi diversi                          | 34.328           | 33.820           |
| Servizi telematici e assistenza software          | 358              | 132              |
| Utenze                                            | 109.182          | 120.085          |
| Spese condivisione spazi, uffici e servizi C.A.P. | 3.157            | 213              |
| Consulenze amministrative e fiscali               | 43.597           | 35.456           |
| Consulenze tecniche                               | 524              | 20.032           |
| Consulenze legali e notarili                      | 13.091           | 20.132           |
| Lavoratori autonomi occasionali                   | -                | 250              |
| Compenso Direttore Generale                       | 48.302           | 44.625           |
| Compensi sindaci e revisori professionisti        | 11.453           | 11.558           |
| Altre spese amministrative e postali              | 51.153           | 64.455           |
| Premi di assicurazione                            | 34.870           | 39.574           |
| Formazione, servizi mensa e visite personale      | 2.230            | 7.688            |
| Commissioni e spese bancarie                      | 1.212            | 1.277            |

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.

|                                          | 2025          | 2024       |
|------------------------------------------|---------------|------------|
| <b>8) per godimento beni di terzi</b>    | <b>12.453</b> | <b>507</b> |
| Canoni locazione immobili                | 4.732         | -          |
| Canoni noleggio autovettura              | 5.841         | -          |
| Licenze d'uso software non capitalizzati | 1.880         | 507        |

I “Canoni locazione immobili” si riferiscono ai contratti stipulati con il socio Acer per consentire a CambiaMo di disporre di altri alloggi da mettere al servizio del “Progetto Antenne”, Accordo di Partenariato tra il Comune di Modena e CambiaMo Spa del 23/06/2025.

Di seguito si riportano i costi del personale:

|                         | 2025          | 2024           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| <b>9) per personale</b> | <b>76.231</b> | <b>111.424</b> |
| Salari e stipendi       | 55.448        | 81.103         |
| Oneri sociali           | 16.953        | 24.745         |
| TFR                     | 3.830         | 5.576          |

La riduzione dei costi del personale è dovuta all'uscita del Responsabile Amministrativo, a gennaio 2025, tale per cui la Società ha fatto fronte alle necessità amministrative tramite supporto esterno, avviando contestualmente la ricerca per la nuova figura in sostituzione, assunta a marzo 2026.

Gli ammortamenti sono relativi a:

|                                                       | 2025     | 2024       |
|-------------------------------------------------------|----------|------------|
| <b>10a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali</b> | <b>-</b> | <b>151</b> |
| Amm.ti concessioni e licenze                          | -        | 151        |

|                                                     | 2025       | 2024         |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|
| <b>10b) Ammortamenti immobilizzazioni materiali</b> | <b>810</b> | <b>1.213</b> |
| Amm.ti impianti telefonici                          | 240        | 120          |
| Amm.ti macchine d'ufficio elettroniche              | 570        | 1.093        |

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

|                                                   | 2025          | 2024          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>10d) Svalutazione crediti verso clienti</b>    | <b>38.800</b> | <b>18.705</b> |
| Accantonamento svalutazione crediti verso clienti | 38.800        | 18.705        |

Gli altri accantonamenti, sono 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. Nel 2025 non si è ritenuto di effettuare ulteriori accantonamenti, come illustrato a commento della voce “Fondi per rischi e oneri”, e come si evince dalla tabella sotto riportata:

|                                 | 2025     | 2024           |
|---------------------------------|----------|----------------|
| <b>13) Altri accantonamenti</b> | <b>-</b> | <b>400.000</b> |
| Accantonamenti rischi e oneri   | -        | 400.000        |

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

|                                               | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>14) Oneri diversi di gestione</b>          | <b>545.306</b> | <b>532.872</b> |
| Iva indetraibile pro rata                     | 111.677        | 30.318         |
| Diritti camerali                              | 751            | 490            |
| Imposta di registro e concessione governativa | 21.425         | 106.102        |
| IMU                                           | 130.668        | 130.599        |
| Tassa raccolta e smaltimento rifiuti          | 8.208          | 9.522          |
| Spese varie                                   | 3.517          | 8.236          |
| Spese condominiali                            | 269.059        | 247.605        |

## Proventi e oneri finanziari

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

Nel dettaglio:

|                                | 2025     | 2024     |
|--------------------------------|----------|----------|
| <b>16) Proventi finanziari</b> | <b>4</b> | <b>-</b> |
| Interessi attivi diversi       | 4        | -        |

|                                              | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>17) Oneri finanziari</b>                  | <b>69.042</b> | <b>81.040</b> |
| Commissioni bancarie su finanziamenti        | 5.627         | 5.627         |
| Interessi passivi su finanziamenti soci      | -             | 195           |
| Interessi passivi su finanziamenti bancari   | 63.275        | 75.217        |
| Interessi passivi per dil. Pagamento imposte | 140           | -             |

## 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 55.290 per l'IRES ed euro 52.908 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 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     |
|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>A) Differenze temporanee</b>                         |          |
| Totale differenze temporanee deducibili                 | 22.146   |
| Differenze temporanee nette                             | (22.146) |
| <b>B) Effetti fiscali</b>                               |          |
| Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio | (2.326)  |
| Imposte differite (anticipate) dell'esercizio           | (2.989)  |
| Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio   | (5.315)  |

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

| Descrizione                                          | Importo al termine dell'esercizio precedente | Variazione verificatasi nell'esercizio | Importo al termine dell'esercizio | Aliquota IRES | Effetto fiscale IRES |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------|----------------------|
| Costi del personale pagati nell'esercizio successivo | 9.691                                        | 12.455                                 | 22.146                            | 24,00%        | 5.315                |

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 276.361 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 2025 per euro 593.243 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         | 2            |
| Totale Dipendenti | 2            |

### **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 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. Nessun compenso, inoltre, è stato riconosciuto all'Organo Amministrativo.

|          | Sindaci |
|----------|---------|
| Compensi | 7.000   |

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

|                                                                               | Valore |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Revisione legale dei conti annuali                                            | 4.000  |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 4.000  |

### **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 18 mentre 4 sono quelli tuttora in corso di attuazione. Nello specifico oltre ai 3 progetti già iniziati negli esercizi precedenti, nel 2025 è stato avviato l'Intervento PNRR-PINQuA "Lotto Q" nel Comparto "Ex Consorzio Agrario" per la realizzazione di 15 alloggi ERS; il verbale di consegna lavori è stato sottoscritto in data 26 giugno 2025.

### **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 e nella Relazione sulla Gestione, ai quali 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<br>in € | lordo ritenuta 4% | Contributo<br>incassato | netto        |
|------------------|------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| Comune di Modena | BP Abitare sociale     | 438.934,09         | 17.557,36         |                         | 421.376,73   |
| Comune di Modena | Ex Stallini            | 1.792.728,63       | 71.709,15         |                         | 1.721.019,48 |
| Comune di Modena | Mobilità Stralcio G    | 284.971,49         | 11.398,86         |                         | 273.572,63   |
| Comune di Modena | Sottopasso Ferroviario | 295.656,94         | 11.826,28         |                         | 283.830,66   |
| Comune di Modena | Lotto Q                | 1.151.796,47       | 46.071,86         |                         | 1.105.724,61 |
| Comune di Modena | Lotto O-P              | 3.585.025,59       | 143.401,01        |                         | 3.441.624,58 |

|           |                 |                     |                   |                     |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Ministero | Abitare sociale | 62.900,61           |                   | 62.900,61           |
|           | <b>TOTALE</b>   | <b>7.612.013,82</b> | <b>301.964,52</b> | <b>7.310.049,30</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             | 35.782            | 35.782           |
| Consorzio attività produttive aree e servizi(partecipata al 100% da enti locali) | Contratti di locazione             | 19.576            | 19.576           |
| Automobile Club Modena                                                           | Contratti di locazione             | 20.607            | 20.607           |
| Azienda Unità Sanitaria Locale Modena                                            | Contratti di locazione             | 64.311            | 64.311           |
| Azienda Casa Emilia-Romagna                                                      | Contratti di locazione in gestione | 141.140           | 50.535           |

Si informa inoltre che:

- 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 netto realizzato nell'esercizio, pari ad euro 997.275, come segue:

- euro 49.864 alla riserva legale;
- euro 947.411 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 31/12/2025 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, 28/05/2026

### **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