

CAMBIAMO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA RAZZABONI NR 82 MODENA MO
Codice Fiscale	03077890360
Numero Rea	MO 356112
P.I.	03077890360
Capitale Sociale Euro	16.445.419 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	573	994
II - Immobilizzazioni materiali	2.622	4.065
Totale immobilizzazioni (B)	3.195	5.059
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	20.118.652	19.198.279
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	756.558	992.638
Totale crediti	756.558	992.638
IV - Disponibilità liquide	1.693.644	1.618.001
Totale attivo circolante (C)	22.568.854	21.808.918
D) Ratei e risconti	436.037	1.008.520
Totale attivo	23.008.086	22.822.497
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	350.474	350.474
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(4.089.823)	(2.124.753)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	491.203	(1.965.070)
Totale patrimonio netto	13.197.273	12.706.070
B) Fondi per rischi e oneri	970.515	530.515
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	18.966	29.042
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.404.165	1.726.144
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.789.473	5.593.684
Totale debiti	7.193.638	7.319.828
E) Ratei e risconti	1.627.694	2.237.042
Totale passivo	23.008.086	22.822.497

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.651.077	2.550.462
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.206.368	(108.742)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.206.368	(108.742)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.839.941	2.208.587
altri	83.466	39.184
Totale altri ricavi e proventi	2.923.407	2.247.771
Totale valore della produzione	5.780.852	4.689.491
B) Costi della produzione		
7) per servizi	4.063.795	5.497.435
9) per il personale		
a) salari e stipendi	72.251	78.240
b) oneri sociali	20.210	23.366
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	6.956	5.757
c) trattamento di fine rapporto	6.956	5.757
Totale costi per il personale	99.417	107.363
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.864	1.864
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	421	421
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.443	1.443
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	72.589	30.192
Totale ammortamenti e svalutazioni	74.453	32.056
12) accantonamenti per rischi	440.000	-
14) oneri diversi di gestione	469.662	905.799
Totale costi della produzione	5.147.327	6.542.653
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	633.525	(1.853.162)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	102.513	111.908
Totale interessi e altri oneri finanziari	102.513	111.908
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(102.513)	(111.908)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	531.012	(1.965.070)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	39.809	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	39.809	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	491.203	(1.965.070)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

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 30/03/2023 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 di tale proposta sono relative principalmente alle particolari esigenze connesse alle procedure di rendicontazione dei programmi di riqualificazione del complesso R-Nord e alla gestione degli alloggi effettuata da ACER

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 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.

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.

Correzione di errori rilevanti

In relazione all'obbligo di segnalare gli errori rilevanti commessi in precedenti esercizi, si segnala che nell'esercizio 2021, è stato rilevato un ricavo per un contributo in conto esercizio non di competenza per euro 454.527. In considerazione della dimensione e della natura dell'errore commesso lo stesso è considerato rilevante e in quanto tale, nel rispetto delle indicazioni fornite dall'OIC 29, la sua correzione ha inciso sul saldo di apertura del patrimonio netto dell'esercizio e nello specifico sulla voce di Patrimonio netto "Perdite a nuovo" che è stata quindi incrementata dell'importo dell'errore commesso.

Ai soli fini comparativi è stato rideterminato il prospetto di Stato Patrimoniale e di Conto Economico dell'esercizio 2021 come richiesto dai principi contabili.

Le voci interessate da tale rideterminazione, in diminuzione nella misura sopra indicata, sono:

- Crediti;
- Patrimonio netto, e nello specifico l'utile dell'esercizio;
- Contributi in conto esercizio.

La rilevazione dell'errore contabile non ha comportato effetti negativi a carico della società nell'esercizio 2022, risultando pertanto "neutro" sia da un punto di vista economico che finanziario.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente, salvo gli effetti connessi all'errore contabile di cui al paragrafo precedente, che hanno richiesto l'adattamento delle voci come sopra dettagliate.

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:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
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 immateriali	Periodo
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.

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

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

Rimanenze

Le rimanenze comprendono gli immobili in corso di ristrutturazione e riqualificazione, destinati a successive cessioni. In particolare trattasi degli immobili, comprensivi dei beni mobili funzionali agli stessi nonché dei diritti di superficie, siti nel comparto R-Nord, nonché le quote dei lotti 5A e 5B del Comparto "Ex Mercato Bestiame".

Le rimanenze sono iscritte al costo di acquisto e 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 197.498 così composto:

- Euro 1.087 da un fondo svalutazione crediti ex art. 106 TUIR;
- Euro 196.411 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, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.107	7.217	9.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.113	3.152	4.265
Valore di bilancio	994	4.065	5.059
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	421	1.443	1.864
Totale variazioni	(421)	(1.443)	(1.864)
Valore di fine esercizio			
Costo	2.107	7.217	9.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.534	4.595	6.129
Valore di bilancio	573	2.622	3.195

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

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

Rimanenze	31/12/2022	31/12/2021
Diritto di Superficie Immobili abitativi R-Nord	515.355	515.355
Diritto di Superficie immob. strumentali R-Nord	5.043.221	5.043.221
Immobili abitativi di proprietà R-Nord	4.903.759	4.834.398
Immobili strumentali di proprietà R-Nord	5.561.461	5.561.461
Ex Mercato Bestiame	3.589.287	2.495.454
Medicina dello sport	42.703	-
Mobili e attrezzature per alloggi	204.874	204.403
Acconti relativi a lavori su imm. a rimanenza	257.991	543.985
Totale	20.118.652	19.198.279

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

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	198.542	(178.479)	20.063	20.063
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	77.143	(66.489)	10.654	10.654
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	195.822	149.872	345.694	345.694
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	282.764	(89.131)	193.633	193.633
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	238.367	(51.853)	186.514	186.514
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	992.638	(236.080)	756.558	756.558

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 197.498.

La voce "Crediti verso altri" comprende essenzialmente anticipi a fornitori nonché anticipi pagati per lavori su immobili di proprietà di terzi

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, secondo il dettato della 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			
Capitale	16.445.419	-			16.445.419
Riserva legale	350.474	-			350.474
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.124.753)		(1.965.070)		(4.089.823)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.965.070)		1.965.070	491.203	491.203
Totale patrimonio netto	12.706.070	-		491.203	13.197.273

L'incremento della riserva per perdite a nuovo comprende anche l'ulteriore incremento dovuto alla contabilizzazione dell'errore rilevante per il quale si rimanda a quanto dettagliatamente illustrato nella sezione introduttiva

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	16.445.419	Capitale		-	-
Riserva legale	350.474	Utili	B	350.474	-
Utili portati a nuovo	(4.089.823)	Utili		-	139.245
Totale	12.706.070			350.474	139.245
Quota non distribuibile				350.474	

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 correlato alle possibili differenze passive derivanti dalla rendicontazione dei progetti e finanziamenti relativi alla riqualificazione di R- Nord e al progetto Bando Periferie dove, ad oggi, non è possibile utilizzare le economie di ribasso disponibili in esito all'aggiudicazione delle gare d'appalto. Le stesse vengono inserite in apposita voce nel Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	530.515	530.515
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	440.000	440.000
Totale variazioni	440.000	440.000
Valore di fine esercizio	970.515	970.515

L'accantonamento effettuato nell'anno è diretto ad adeguare il fondo per far fronte ai rischi che potrebbero emergere a seguito delle rendicontazioni finali di alcuni dei progetti in corso, nonché per tener conto dell'eventuale quota di competenza del Comune di Modena con riferimento alla gestione del Garage Ferrari, il cui importo definitivo verrà accertato con prossima Determina Comunale e a seguito di accordi tra le parti

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	120.000	-	-
Debiti verso banche	6.328.947	(684.210)	5.644.737	855.263	4.789.474	2.052.632
Debiti verso fornitori	525.136	632.414	1.157.550	1.157.550	-	-
Debiti verso imprese collegate	217.774	(161.252)	56.522	56.522	-	-
Debiti verso controllanti	-	120	120	120	-	-
Debiti tributari	7.888	71.122	79.010	79.010	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.934	(3.889)	5.045	5.045	-	-
Altri debiti	111.149	19.505	130.654	130.654	-	-
Totale debiti	7.319.828	(126.190)	7.193.638	2.404.164	4.789.474	2.052.632

I debiti verso le banche sono costituiti dal mutuo acceso presso l'istituto Banco BPM Spa 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.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	2.052.632	7.193.638	7.193.638

Finanziamenti effettuati da soci della società

Nell'esercizio in esame la Società non ha ricevuto finanziamenti ulteriori da parte dei soci. È ancora in essere il finanziamento fruttifero erogato da ACER che scadrà il 31.12.2023. Il tasso di interesse applicato è pari allo 0,20%

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'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 e oneri di natura finanziaria.

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

Valore della produzione

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

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 e 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 locazione immobili	1.651.077
Altri ricavi e proventi	2.923.407
Variazione delle rimanenze	1.206.368
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.780.852

La composizione della voce altri ricavi e proventi è la seguente:

5) altri ricavi e proventi		2.923.407
Contributi in conto esercizio	-	2.839.941
BP Abit. Sociale e Centro diurno disabili	1.310.981	-
BP Data Center	728.479	-
EX Stallini - centro per l'impiego	120.000	-
Lotto O-P	220.000	-
Lotto Q	135.000	-
Medicina dello sport	62.443	-
Mobilità stradale	240.000	-
Progetto Antenne	23.038	-
Sopravvenienza attiva	-	2.305
Proventi da risarcimento danni	-	60.000
Rimborsi spese imponibili	-	17.709
Arrotondamenti attivi	-	182
Altri contributi in conto capitale	-	77
Utilizzo fondi	-	3.193

Costi della produzione

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

Si riporta la composizione dei costi della produzione:

	2022	2021
7) per servizi	4.063.795	5.497.435
Lavorazioni di terzi	3.707.423	5.163.599
Acquisto servizi diversi	34.308	29.639
Servizi telematici e assistenza software	339	554
Utenze	154.119	81.265
Pulizia locali	370	350
Spese condivisione spazi, uffici e servizi C.A.P.	1.348	311
Manutenzione fabbricati	-	21.105
Consulenze ammin. e fiscali	37.935	38.724
Consulenze tecniche	1.805	17.227
Consulenze legali e notarili	11.925	22.314
Compenso Direttore Generale	48.886	50.008
Compensi sindaci e revisori professionisti	11.456	11.460
Altre spese amministrative e postali	36.312	42.025
Premi di assicurazione	13.940	14.239
Formazione, servizi mensa e visite personale	2.535	3.428
Commissioni e spese bancarie	1.095	1.189

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.

Gli altri costi per servizi sono generalmente in linea rispetto all'esercizio precedente ad eccezione del costo delle utenze, che sono di fatto quasi raddoppiate per effetto degli aumenti che si sono riscontrati nel corso dell'anno, anche a causa della guerra tra la Russia e l'Ucraina, e per il quale la società non ha goduto di contributi diretti alla loro copertura.

Nell'esercizio corrente si è dimesso un impiegato, sostituito alla nell'ultimo mese dell'anno. Di seguito si riportano i costi del personale:

	2022	2021
9) per personale	99.417	107.363
Salari e stipendi	72.251	78.240
Oneri sociali	20.210	23.366
TFR	6.956	5.757

Gli ammortamenti sono relativi a:

	2022	2021
10a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	421	421
Amm.ti concessioni e licenze	421	421

	2022	2021
10b) Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.443	1.443
Amm.ti macchine d'ufficio elettroniche	1.443	1.443
	-	

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

	2022	2021
10d) Svalutazione crediti verso clienti	72.589	30.192
Accantonamento svalutazione crediti verso clienti	72.589	30.192

Gli 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 e al progetto "Bando Periferie" e sono pari a:

	2022	2021
13) Altri accantonamenti	440.000	-
Accantonamenti rischi e oneri	440.000	-

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	2022	2021
14) Oneri diversi di gestione	469.662	905.798
Iva indetraibile pro rata	51.844	16.449
IMU	125.108	129.519
Diritti camerali	413	484
Imposta di registro e concessione governativa	26.358	137.070
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	5.272	5.570
Spese varie	6.222	3.338
Perdite su crediti	-	-
Spese condominiali	254.445	613.368

Proventi e oneri finanziari

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

Nel dettaglio:

	2022	2021
17) Oneri finanziari	102.513	111.908
Interessi passivi bancari	-	-
Commissioni bancarie su finanziamenti	5.625	5.614
Interessi passivi su finanziamenti soci	240	240
Interessi passivi su finanziamenti bancari	96.648	106.054

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. 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.

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
Totale Dipendenti	3

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.

	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 informa che:

il Comune di Modena è risultato beneficiario dei finanziamenti di cui alla graduatoria dei progetti presentati da inserire nel "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" Bando periferie promosso dalla legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015, articolo 1, commi 974-978) per realizzare nuovi progetti in aree degradate, migliorare la qualità del decoro urbano, incentivare la manutenzione e il riuso delle aree pubbliche e delle strutture edilizie. Con Convenzione tra il Comune di Modena e la società CambiaMo S.p.A. ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/08 /2000 n. 167, la STU è il soggetto attuatore di tutti gli interventi pubblici previsti con valore economico dei costi complessivi pari a circa € 24 milioni.

Al 31/12/2022 rispetto al totale dei Q.E. dei progetti del Bando Periferie risulta attuato (ovvero liquidato) circa l'80% dei progetti. Risultano completati i progetti del DataCenter (inaugurato il 21/12/2020) e della Medicina dello Sport e Palestra riabilitativa della USL (inaugurate il 16/12/2021). Il progetto Abitare sociale risulta attuato per il 72,8% (previsione fine lavori in autunno 2023) e il progetto della Mobilità risulta attuato all'88,6% ((previsione fine lavori inverno 2023).

Il Comune di Modena è risultato beneficiario dei finanziamenti di cui alla graduatoria dei progetti presentati da inserire nel "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)" e con cui vengono assegnati 2,8 miliardi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Con Protocollo d'Intesa e Convenzione tra il Comune di Modena e la società CambiaMo S.p.A., la STU è il soggetto attuatore degli interventi con valore economico dei costi complessivi pari a circa € 19,7 milioni.

Al 31/12/2022 rispetto al totale dei Q.E. dei progetti del PINQuA/PNRR risulta attuato (ovvero liquidato) circa il 3,22% dei progetti. Il progetto Nuovo Centro per l'Impiego risulta attuato per il 7,39% (Nei primi mesi del 2023 è stata conclusa l'aggiudicazione della gara d'appalto ed i lavori sono stati avviati il 07/03/2023), il progetto di 30 alloggi ERS lotto O-P

risulta attuato per il 1,69% (il 10/05/2023 il CdA ha disposto l'aggiudicazione definitiva della gara) e il progetto di 15 alloggi ERS lotto Q risulta attuato per il 0,23% (a dicembre 2022 è stato inoltrato al Comune il Progetto Definitivo del lotto Q per i passaggi formali funzionali all'approvazione).

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.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né sul mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

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	500.000	20.000		480.000
Comune di Modena	Ex Stallini	340.000	13.600		326.400
Comune di Modena	Lotto O-P	250.000	10.000		240.000
Comune di Modena	Lotto Q	150.000	6.000		144.000

Comune di Modena	Progetto antenne	45.688	1.828	43.860
Comune di Modena	Mobilità stradale	240.000	9.600	230.400
Comune di Modena	Medicina dello Sport	35.170	1.407	33.763
Comune di Modena	Data Center	728.479	29.139	699.340
TOTALE		2.289.337	91.573	2.197.764

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

Soggetto erogatore	Causale	Effetti economici in €	Di cui incassati
Comune di Modena	Contratti di locazione	38.805	38.805
Formodena(soc. Cons. a r.l. (partecipata dal Comune di Modena al 72,25%)	Contratti di locazione	47.281	47.281
Consorzio attività produttive aree e servizi(partecipata al 100% da enti locali)	Contratti di locazione	18.866	18.866

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. 80, per la durata di 12 anni, a far data dal 01.10.2019 al 30.09.2031. Per tale immobile la società ha sottoscritto un contratto di locazione con Hera Spa, per la durata di 6 anni decorrenti dal 01.10.2019 e rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni fino al 30.09.2031, il cui canone annuo è pari ad euro 1.076.325 oltre IVA di legge, annualmente aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat;

- 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, con proroga tecnica sino al 31.05.2023, e in corso di rinnovo.

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 come segue:

euro 24.560 alla riserva legale;

euro 466.643 a copertura di perdite di esercizio 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 31/12/2022 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, 26.05.2023

Il Consiglio di Amministrazione

Giorgio Razzoli, Presidente

Andrea Casagrande, Consigliere

Brunella Piccinini, Consigliere

Il sottoscritto Razzoli Giorgio, nato a Reggio Emilia il 20/04/1968 c.f.: RZZGRG68D20H223A 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