

CAMBIAMO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	63.337	63.337
Ammortamenti	60.604	57.871
Totale immobilizzazioni immateriali	2.733	5.466
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	248.534	145.514
Ammortamenti	103.463	81.693
Totale immobilizzazioni materiali	145.071	63.821
Totale immobilizzazioni (B)	147.804	69.287
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	17.181.855	16.194.719
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.587.120	414.373
esigibili oltre l'esercizio successivo	410.000	510.844
Totale crediti	1.997.120	925.217
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	23.219	1.128.250
Totale attivo circolante (C)	19.202.194	18.248.186
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	3.514	12.157
Totale attivo	19.353.512	18.329.630
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	437.426	429.086
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1	-
Totale altre riserve	1	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)	(224.392)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	172.872	8.340
Utile (perdita) residua	172.872	8.340
Totale patrimonio netto	16.831.326	16.658.453
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	331	-
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.004.299	659.709
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.500.000	1.000.000
Totale debiti	2.504.299	1.659.709
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	17.556	11.468
Totale passivo	19.353.512	18.329.630

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	258.547	211.637
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	987.136	332.817
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	987.136	332.817
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.775.226	4.051.514
altri	3.539	3.830
Totale altri ricavi e proventi	1.778.765	4.055.344
Totale valore della produzione	3.024.448	4.599.798
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	872.908	386.070
7) per servizi	1.898.676	3.801.382
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	4.495	-
b) oneri sociali	64	-
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	331	-
c) trattamento di fine rapporto	331	-
Totale costi per il personale	4.890	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	24.503	26.320
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.733	9.130
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.770	17.190
Totale ammortamenti e svalutazioni	24.503	26.320
14) oneri diversi di gestione	328.913	310.485
Totale costi della produzione	3.129.890	4.524.257
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(105.442)	75.541
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	75	411
Totale proventi diversi dai precedenti	75	411
Totale altri proventi finanziari	75	411
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	15.895	2.995
Totale interessi e altri oneri finanziari	15.895	2.995
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(15.820)	(2.584)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	430.788	-
Totale proventi	430.788	-
21) oneri		
altri	-	14.325
Totale oneri	-	14.325
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	430.788	(14.325)

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	309.526	58.632
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	136.654	50.292
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	136.654	50.292
23) Utile (perdita) dell'esercizio	172.872	8.340

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

il bilancio di esercizio alla data del 31/12/2015 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, parte integrante del bilancio, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene, inoltre, tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

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

Criteri di formazione

Redazione del Bilancio

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

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

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

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

Principi di redazione del bilancio

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

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

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

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

Altre informazioni

Informativa sull'andamento aziendale

Signori Soci, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 evidenzia un risultato di esercizio positivo di euro 172.872.

A tale risultato si è pervenuti imputando ammortamenti per euro 24.503 e imposte per euro 136.654.

Situazione della società e andamento delle gestione

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

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

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

Nel 2015 la Società ha proseguito la progettazione, la realizzazione e la gestione degli interventi di riqualificazione urbanistica e sociale localizzati nel complesso R-Nord e nel comparto Ex Mercato Bestiame di cui è soggetto attuatore. Si sintetizza l'attività svolta nelle seguenti macro-aree.

1. Riqualificazione di alloggi ERS e ERP in R-Nord

A seguito del completamento di 14 alloggi di edilizia residenziale sociale dei programmi CdQ II e PIPERS, la Società ha sottoscritto una convenzione con ACER Modena per il bando di assegnazione, la stipula dei contratti di locazione e l'avvio della gestione degli stessi: a fine anno sono stati assegnati i primi 9 alloggi ad altrettanti nuclei famigliari.

A seguito dell'avvicendamento dell'impresa esecutrice, la fine dei lavori di ristrutturazione di 15 alloggi ERP accorpatis in 6 alloggi nel programma PRU del Comune di Modena è stata posticipata alla primavera 2016.

Infine, è stato completato il secondo alloggio del "Progetto sicurezza" in R-Nord 2, che sarà messo a disposizione della Polizia Municipale di Modena nei primi mesi 2016.

2. Lavori per le attività commerciali/direzionali/servizi in R-Nord

Al piano terra su via Attiraglio sono stati completati i lavori per la realizzazione del Fab-Lab di Modena e dell'incubatore di start-up nell'ambito del progetto «HUB Modena R-Nord» in collaborazione con Fondazione Democenter e con il servizio Promozione della Città del Comune di Modena. I locali del fab-lab, arredati e dotati di attrezzature e macchinari specialistici, da ottobre ospitano corsi, laboratori e attività gestite da Fondazione Democenter. La Fondazione stessa ha inoltre avviato un bando per la selezione delle start-up cui assegnare gli uffici dell'incubatore.

E' stata inoltre avviata la realizzazione dell'ampliamento dello studentato per 13 posti letto al terzo piano di R-Nord 2 per ospitare studenti fuori sede, ricercatori, studenti di master anche in funzione del progetto HUB e delle altre attività insediate.

3. Lavori sulle parti comuni del complesso R-Nord

Nella galleria al piano terra la Società ha completato l'acquisizione di due negozi la cui posizione strategica ha consentito la sottoscrizione a fine anno di un accordo preliminare di cessione degli stessi a Coop Alleanza 3.0 che ha manifestato l'interesse per la ristrutturazione del suo negozio di via Canaletto. Questo accordo è il primo passo per la realizzazione di un più ampio progetto di riqualificazione della galleria, di parte delle facciate, del parcheggio sul fronte di via Canaletto e di parti comuni del complesso che vedrà la sua attuazione nel corso del 2016.

Da parte degli amministratori dei condomini è stata avviata la ristrutturazione degli ascensori delle torri residenziali.

Il progetto di riqualificazione degli interrati da destinarsi a parcheggio pubblico è stato condiviso con l'amministratore del condominio R-Nord 2, che dovrà intervenire per l'esecuzione dei lavori spettanti ai residenti. Anche in rapporto alla necessità di determinare risultati qualificati sia strutturali sia di prevenzione incendi, sono in corso approfondimenti, progetti e analisi per l'avvio di vari stralci funzionali. In particolare, nell'ambito dei lavori al piano terra per il progetto HUB, è stata sperimentata una soluzione per aumentare la sicurezza dei solai nei locali del seminterrato.

A causa della sovrapposizione di progetti e cantieri questo intervento è stato rimandato.

4. Rigenerazione urbana del comparto Ex Mercato Bestiame

La realizzazione dei 25 alloggi e degli uffici nel lotto 5.a - lato est del Comparto è stata fortemente rallentata a causa della crisi dell'impresa capogruppo dell'ATI aggiudicataria dell'appalto. Una new.co è subentrata nell'esecuzione dei lavori e la conclusione degli stessi è stata rideterminata alla primavera 2016. Gli alloggi saranno consegnati al Comune di Modena per dare risposte al crescente bisogno abitativo delle famiglie, gli uffici saranno oggetto di permuta e in parte di locazione alla Federazione Provinciale Coldiretti di Modena in attuazione dell'accordo preliminare del dicembre 2014.

Anche la realizzazione degli 8 alloggi del Programma Speciale d'Area di Modena nel lato ovest del medesimo lotto ha risentito della crisi del settore delle costruzioni, l'attuazione è stata ripresa in autunno con la previsione di completare gli alloggi e le superfici al piano terra e nell'interrato entro il 2016.

5. Progettazione e avvio di nuovi interventi

Nel corso dell'anno sono state ridefinite con ACER Modena le priorità e le tempistiche per la progettazione e l'avvio degli appalti al fine di accelerare la conclusione dei lavori nel complesso R-Nord.

Oltre all'ampliamento dello studentato, è stata completata la progettazione degli uffici di co-working (Il stralcio del progetto HUB Modena R-Nord) e sono state espletate le procedure d'appalto. I lavori saranno completati entro l'estate 2016 per consentire al gestore, individuato con apposito bando da Fondazione Democenter, di allestire gli spazi per avviare da settembre l'attività.

Per gli alloggi, si è provveduto alla definizione dei rogiti di acquisizione e alla progettazione e avvio dei lavori di ristrutturazione di 2 alloggi ERS e 2 alloggi per servizi di cohousing.

La progettazione degli interrati e dei III stralci esecutivi degli alloggi (programmi CdQ II, PIPERS e PRU) è stata rinviata e si auspica l'avvio degli interventi per l'autunno 2016, in seguito al completamento dei lavori della galleria cui verrà data priorità.

6. Gestione amministrativa ed economico-finanziaria

Nel corso dell'anno la Società si è dotata di due nuovi dipendenti per far fronte alla crescente attività amministrativa e tecnico-patrimoniale.

Per quanto attiene all'andamento della gestione economico-finanziaria, la Società ha conseguito un risultato operativo positivo per euro 172.872, in linea con gli obiettivi prefissati nel budget.

Per il 2016, la Società si pone l'obiettivo di completare gli interventi sopra descritti e di avviare i cantieri con l'auspicio di completare nel 2017 l'attuazione degli Accordi di Programma sottoscritti con la Regione Emilia-Romagna. Per quanto riguarda la gestione patrimoniale, si auspica di completare l'acquisto e permuta di beni con Federazione Provinciale Coldiretti e la permuta con il Comune di Modena. Saranno inoltre valutate con i Soci le operazioni finanziarie e di riassetto patrimoniale che si renderanno necessarie per l'equilibrio economico-finanziario della Società e per l'avvio di nuovi progetti, in attesa del nuovo quadro normativo in materia di società partecipate.

Valutazione poste in valuta

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

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota Integrativa Attivo

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni di cui all'art. 2426, comma 1, n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono costituiti dalle spese di costituzione di aumento del capitale sociale, e sono stati iscritti nell'attivo di Stato patrimoniale con il consenso dell'Organo di controllo in quanto aventi, secondo prudente giudizio, utilità pluriennale; tali costi vengono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	63.337	63.337
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	57.871	57.871
Valore di bilancio	5.466	5.466
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	2.733	2.733
Totale variazioni	(2.733)	(2.733)
Valore di fine esercizio		
Costo	63.337	63.337
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.604	60.604
Valore di bilancio	2.733	2.733

Immobilizzazioni materiali

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

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

Le immobilizzazioni materiali sono rappresentati dagli impianti di videosorveglianza e dagli arredamenti e dotazioni del Laboratorio Percussioni, dello Studentato e degli spazi riservati al progetto HUB Modena.

Il costo delle immobilizzazioni materiali è stato sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in rapporto alla residua possibilità di utilizzo delle stesse.

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

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.

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	62.869	-	82.645	145.514
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	57.378	-	24.315	81.693
Valore di bilancio	5.491	-	58.330	63.821
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	52.082	50.938	103.020
Ammortamento dell'esercizio	2.995	2.558	16.217	21.770
Totale variazioni	(2.995)	49.524	34.721	81.250
Valore di fine esercizio				
Costo	62.869	52.082	133.583	248.534
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.373	2.558	40.532	103.463
Valore di bilancio	2.496	49.524	93.051	145.071

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

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

Rimanenze

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

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	16.194.719	987.136	17.181.855
Totale rimanenze	16.194.719	987.136	17.181.855

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Rimanenze</i>					
	Imm. civili R-NORD	3.859.418	4.276.930	417.512	11
	Diritto Superf.R-NORD civile	515.355	515.355	-	-
	Fabbricati civili PIPERS	193.916	216.989	23.073	12
	Immobili strumentali R-NORD	3.209.184	3.626.767	417.583	13
	Ex Mecato Bestiame lotto 5 a	2.250.000	2.378.969	128.969	6
	Diritto Superf.R-NORD strumentale	6.166.845	6.166.845	-	-
	Totale	16.194.718	17.181.855	987.137	

Attivo circolante: crediti

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti iscritti nell'attivo circolante</i>					
	Clienti terzi Italia	123.067	128.260	5.193	4
	Anticipi a fornitori terzi	67.920	205.808	137.888	203
	Anticipi diversi	333	333	-	-
	Depositi cauzionali per utenze	1.009	1.191	182	18
	Depositi cauzionali vari	-	2.825	2.825	-
	Caparre confirmatorie	33.350	17.650	15.700-	47-
	Crediti per contributi	2.898	1.098.904	1.096.006	37.819
	Crediti v/personale per IRPEF sospesa	-	705	705	-
	Fornitori terzi Italia	-	35	35	-
	Erario c/liquidazione Iva	465.418	414.989	50.429-	11-
	Recupero somme erogate D.L. 66/2014	-	221	221	-
	Ritenute subite su interessi attivi	88	19	69-	78-

Crediti d'imposta da leggi speciali	159	-	159-	100-
Altre ritenute subite	141.288	24.000	117.288-	83-
Erario c/IRES	-	89.217	89.217	-
Erario c/acconti IRES	77.451	-	77.451-	100-
Erario c/acconti IRAP	12.075	12.772	697	6
INAIL dipendenti/collaboratori	161	191	30	19
Totale	925.217	1.997.120	1.071.903	

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Rimanenze	16.194.719	987.136	17.181.855		
Crediti iscritti nell'attivo circolante	925.217	1.071.903	1.997.120	1.587.120	410.000
Disponibilità liquide	1.128.250	(1.105.031)	23.219		
Ratei e risconti attivi	12.157	(8.643)	3.514		

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilità liquide</i>					
	Banca c/c	1.128.156	23.197	1.104.959-	98-
	Cassa contanti	94	22	72-	77-
	Totale	1.128.250	23.219	1.105.031-	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>					
	Risconti attivi	12.157	3.514	8.643-	71-
	Totale	12.157	3.514	8.643-	

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	16.445.419	-	-		16.445.419
Riserva legale	429.086	-	8.340		437.426
Altre riserve					
Varie altre riserve	-	-	1		1
Totale altre riserve	-	-	1		1
Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)	-	-		(224.392)
Utile (perdita) dell'esercizio	8.340	(8.340)	-	172.872	172.872
Totale patrimonio netto	16.658.453	(8.340)	8.341	172.872	16.831.326

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1
Totale	1

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	16.445.419	Capitale		-
Riserva legale	437.426	Utili	A	437.426
Altre riserve				
Varie altre riserve	1	Utili	A;B	1
Totale altre riserve	1	Utili		1
Utili portati a nuovo	(224.392)	Capitale		-
Totale	16.658.454			437.427

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Quota non distribuibile				437.427

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul 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.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	331
Totale variazioni	331
Valore di fine esercizio	331

Debiti

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

Nel seguente prospetto sono indicati i finanziamenti dei soci alla società con separata indicazione di quelli con clausola di postergazione rispetto agli altri creditori.

Nell'esercizio in esame la società ha ricevuto dai soci un finanziamento fruttifero avente le seguenti caratteristiche:

- importo: € 500.000.
- data erogazione: 30/04/2015
- durata: 31/12/2017.
- tasso di interesse annuo: 1%.

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

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2017	1.500.000

Informazioni sulle altre voci del passivo

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti	1.659.709	844.590	2.504.299	1.004.299	1.500.000
Ratei e risconti passivi	11.468	6.088	17.556		

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>					
	Banca c/c	-	717.433	717.433	-
	Soci conto finanziamento infruttifero	1.000.000	1.500.000	500.000	50
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	104.985	142.997	38.012	36
	Fornitori terzi Italia	481.109	14.886	466.223-	97-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	337	1.888	1.551	460
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	5.854	434	5.420-	93-
	Erario c/IRES	14.323	-	14.323-	100-
	Erario c/IRAP	4.454	13.746	9.292	209
	INPS dipendenti	-	175	175	-
	INPS collaboratori	7.564	290	7.274-	96-
	Enti previdenziali e assistenziali vari	-	55	55	-
	Anticipi da clienti terzi e fondi spese	20	73.110	73.090	365.450
	Depositi cauzionali ricevuti	12.920	11.500	1.420-	11-
	Debiti v/collaboratori	1.330	-	1.330-	100-
	Debiti diversi verso terzi	26.813	25.547	1.266-	5-
	Personale c/retribuzioni	-	2.238	2.238	-
	Totale	1.659.709	2.504.299	844.590	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>					
	Ratei passivi	5.091	12.033	6.942	136

Risconti passivi	6.377	5.523	854-	13-
Totale	11.468	17.556	6.088	

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

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

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

Nota Integrativa Conto economico

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

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, in particolare per quanto concerne:

- le cessioni di beni: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di consegna o spedizione dei beni;
- le prestazioni di servizi: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di ultimazione della prestazione.

I contributi pubblici 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 come previsto dall'OIC 13, secondo cui, inoltre, sono portati in deduzione dei costi di acquisto dei materiali e servizi da imputare a rimanenze.

Nel dettaglio:

Voce	Descrizione	Dettaglio	2015
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>		
		Proventi da locazioni	210.547
		Proventi da cessione/permute	48.000
		Totale	258.547
2)	<i>Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti</i>		
		Rim.finali prod.in corso lavor. e semil.	17.181.855
		Rim.iniz.prod.in corso lavoraz.e semil.	(16.194.719)
		Totale	987.136
	<i>Contributi in conto esercizio</i>		
		ERP Ex Mercato Bestiame	500.000
		ERP 8 alloggi lotto 5 a Ex Merato Bestiame	607.043
		PIPERS	527.083
		CdQ II Polizia Municipale	61.100
		HUB Modena in R - Nord	80.000
		Totale	1.775.226
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>		
		Sopravvenienze attive da gestione ordin.	1.264
		Arrotondamenti attivi diversi	3

Rimborsi spese	2.272
Totale	3.539

Costi della produzione

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

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

Si riporta la composizione dei Costi della produzione.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2015
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>		
		Acq.immoili da riqualificare a rimanenza	872.735
		Acq.materiali di consumo	173
		Totale	872.908

Trattasi di alloggi acquistati per i lavori di accorpamento e di riqualificazione, e di immobili strumentali destinati gli interventi dei vari programmi, riportati tra le rimanenze al netto dei contributi relativi.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2015
7)	<i>Costi per servizi</i>		
		Lavorazioni di terzi	1.665.582
		Acq.servizi gestione Studentato	12.536
		Utenze	49.267
		Pulizia locali	1.420
		Canoni di manutenz.impianti e macchinari	473
		Manutenzione fabbricati	53.655
		Consulenze ammin.e fiscali	8.623
		Lav.aut.occasionale	5.000
		Compensi collaboratori	66.576
		Compensi per personale distaccato	11.455
		Compensi sindaci professionisti	5.813
		Altre spese amministrative	6.501
		Premi di assicuraz.	10.468
		Servizi di terzi mensa aziendale	582
		Commissioni e spese bancarie	815
		Totale	1.898.676

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

Nell'esercizio corrente la società ha assunto un dipendente per le attività di gestione amministrativa e di rendicontazione dei progetti, uno per le attività tecniche e di progettazione e uno per coadiuvare e supportare l'attività amministrativa, di cui di seguito si riportano i relativi costi.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2015
a)	<i>Salari e stipendi</i>		
		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	4.495
		Totale	4.495
b)	<i>Oneri sociali</i>		
		Contributi INPS dipendenti ordinari	15
		Contrib.altri enti previdenz./assistenz.	49
		Totale	64
c)	<i>Trattamento di fine rapporto</i>		
		Quote TFR dipend.ordin.	331
		Totale	331

Gli ammortamenti sono relativi a:

Voce	Descrizione	Dettaglio	2015
a)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>		
		Amm.to civilistico spese societarie	2.733
		Totale	2.733
b)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>		
		Amm.ti civilistici impianti specifici	2.994
		Amm.civil.attrezz.spec.industr.commer.agric.	2.558
		Amm.ti civilistici mobili e arredi	15.919
		Amm.ti civilistici altri beni materiali	299
		Totale	21.770

Gli oneri diversi di gestione sono così composti.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2015
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>		
		Spese e oneri amministrativi	656
		Valori bollati	128
		IVA indetraibile da pro rata	3.554
		IMU/ TASI	133.758
		Diritti camerali	389
		Imposta di registro e concess. govern.	5.033
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.814
		Altre imposte e tasse deducibili	247
		Spese, perdite e sopravv.passive ded.	1.164

Sanzioni, penalità e multe	5.927
Spese condominiali ordinarie	174.243
Altre spese	2.000
Totale	328.913

Proventi e oneri finanziari

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

Descrizione	Dettaglio	2015
<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>		
	Interessi attivi su c/c bancari	75
	Totale	75
<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>		
	Interessi passivi bancari	1.735
	Commissioni disponibilità fondi	364
	Interessi passivi su finanziam. di soci	13.384
	Oneri finanziari diversi	412
	Totale	15.895

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Proventi e oneri straordinari

Proventi straordinari

La voce relativa ai proventi straordinari accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria dell'impresa.

La composizione degli stessi è indicata nel seguito:

Descrizione	Dettaglio	2015
<i>Altri</i>		
	Differenza di arrotondamento all' EURO	2
	Sop.attiva da errori es.prec.	430.786
	Totale	430.788

La sopravvenienza attiva si riferisce alla rettifica, avvenuta nell'esercizio corrente, di una duplice rilevazione effettuata nella redazione del bilancio dell'esercizio precedente, in applicazione dell'OIC 29. In particolare trattasi della rilevazione di costi per prestazioni di servizi non di competenza.

Oneri straordinari

La voce relativa agli oneri straordinari non accoglie alcun importo.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

In base alla normativa vigente all'atto della redazione del presente progetto di bilancio, si è proceduto a quantificare il presumibile ammontare dell'imposta sul reddito delle società (Ires) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (Irap) di competenza.

Nel Conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

Nel dettaglio:

Voce	Descrizione	Dettaglio	2015	2014	Variaz. assoluta	Variaz. %
	<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>					
		IRES corrente	115.287	37.520	77.767	207
		IRAP corrente	21.367	12.772	8.595	67
		Totale	136.654	50.292	86.362	

Nota Integrativa Altre Informazioni

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

Compensi amministratori e sindaci

La società non ha erogato compensi all'Organo amministrativo mentre sono stati deliberati compensi all'Organo di Controllo, come di seguito riepilogato.

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

Compensi revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati i compensi spettanti nell'esercizio al revisore legale dei conti.

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

Titoli emessi dalla società

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

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

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.

Azioni proprie e di società controllanti

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

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

Patrimoni destinati a uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati a uno specifico affare

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

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

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

Operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni rilevanti, ma concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Nota Integrativa parte finale

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

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo, pertanto, ad approvare il progetto di Bilancio al 31/12/2015 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, 30/03/2016

Il Consiglio di Amministrazione

Giuseppe Dieci, Presidente

Giovanna Rondinone, Consigliere

Andrea Casagrande, Consigliere