

# CAMBIAMO S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	2.733
II - Immobilizzazioni materiali	146.687	145.070
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>146.687</b>	<b>147.803</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	17.733.100	17.181.855
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	913.829	1.587.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	591.680	410.000
<b>Totale crediti</b>	<b>1.505.509</b>	<b>1.997.120</b>
IV - Disponibilità liquide	26.602	23.219
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>19.265.211</b>	<b>19.202.194</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>4.074</b>	<b>3.514</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>19.415.972</b>	<b>19.353.511</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	610.298	437.426
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)	(224.392)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(50.650)	172.872
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.780.675</b>	<b>16.831.325</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>4.730</b>	<b>331</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.603.340	1.004.299
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.500.000
<b>Totale debiti</b>	<b>2.603.340</b>	<b>2.504.299</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>27.227</b>	<b>17.556</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>19.415.972</b>	<b>19.353.511</b>

# Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.336.652	258.547
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	551.245	987.136
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	551.245	987.136
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	4.067.014	1.775.226
altri	53.757	434.327
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>4.120.771</b>	<b>2.209.553</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>6.008.668</b>	<b>3.455.236</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.616.977	872.908
7) per servizi	3.781.727	1.898.676
9) per il personale		
a) salari e stipendi	64.072	4.495
b) oneri sociali	1.796	64
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.399	331
c) trattamento di fine rapporto	4.399	331
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>70.267</b>	<b>4.890</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	32.866	24.503
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.733	2.733
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	30.133	21.770
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>32.866</b>	<b>24.503</b>
14) oneri diversi di gestione	480.840	328.913
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>5.982.677</b>	<b>3.129.890</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>25.991</b>	<b>325.346</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5	75
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>5</b>	<b>75</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>5</b>	<b>75</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	33.469	15.895
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>33.469</b>	<b>15.895</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(33.464)</b>	<b>(15.820)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(7.473)</b>	<b>309.526</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	39.998	136.654
imposte relative a esercizi precedenti	3.179	-
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>43.177</b>	<b>136.654</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(50.650)</b>	<b>172.872</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta, pertanto, con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

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

### **Criteri di formazione**

#### **Redazione del bilancio**

Con l'emanazione del D.Lgs 139/2015 in data 18 agosto 2015 si è completato il recepimento della Direttiva 2013 /34/UE, apportando alcuni cambiamenti di sostanza agli articoli del Codice Civile che disciplinano la predisposizione del bilancio di esercizio, con esplicito mandato all'Organismo Italiano di Contabilità OIC di provvedere all'aggiornamento dei principi contabili nazionali.

In data 22 dicembre 2016, l'OIC ha emanato il nuovo set di principi contabili italiani che esplicano i criteri di predisposizione e valutazione del bilancio d'esercizio e dei bilanci intermedi.

Tali nuove disposizioni, a partire dai bilanci che hanno inizio dall'1 gennaio 2016, vanno applicate retrospettivamente, e quindi, gli elementi di bilancio vanno rideterminati al valore che avrebbero avuto se fin dall'inizio fossero stati applicati i nuovi criteri di valutazione.

L'unica variazione intervenuta per CambiaMo riguarda l'eliminazione della sezione E del conto economico "Proventi e Oneri Straordinari", con successiva riclassifica nella Voce A5) "Altri ricavi e proventi", nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015, per Euro 430.786.

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, commi 4 e 5 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.

## **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. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis, del codice civile, 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. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

## **Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio**

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

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

Ai sensi dell'art. 2423-ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; richiamando, peraltro, quanto già illustrato in merito all'eliminazione della sezione E del conto economico "Proventi e Oneri Straordinari", con successiva riclassifica nella Voce A5) "Altri ricavi e proventi" nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 per Euro 430.786.

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 tranne per quanto si specificherà in seguito nel commento delle singole voci.

Ai sensi dell'articolo 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.

## **Altre informazioni**

### **Informativa sull'andamento aziendale**

Signori Soci, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 evidenzia un risultato di esercizio negativo di euro 50.650.

### **Situazione della società e andamento delle gestione**

Nel 2016 la Società ha proseguito la progettazione, la realizzazione e la gestione degli interventi di cui è soggetto attuatore nel complesso R-Nord e nel comparto Ex Mercato Bestiame. Si sintetizza l'attività svolta nelle seguenti macro-aree.

#### **1. Riqualificazione della galleria e delle parti comuni del complesso R-Nord**

L'intervento più significativo realizzato nel corso del 2016 è stato il restyling della galleria e di parti comuni in attuazione del protocollo di intesa sottoscritto a inizio anno da Comune di Modena, CambiaMo S.p.A. , ACER Modena e Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa.

Lo "stralcio A", oggetto di appalto pubblico, ha previsto i lavori nella galleria con la nuova pavimentazione e il rivestimento delle pareti con piastrelle di varie tonalità, ma soprattutto con la nuova illuminazione a led a luminosità variabile per un'alta efficienza energetica. Anche la galleria ad uso pubblico ha beneficiato infatti degli interventi del programma europeo "CommONEnergy" a cui ha partecipato Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa. Infine, sono stati anche compartimentati gli ingressi ai condomini e il parcheggio sul retro per aumentarne la sicurezza.

Nell'ambito dello "stralcio B" sono stati finanziati e realizzati, con onere a carico di Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, i lavori sulle parti comuni del complesso R-Nord per un importo di 670 mila euro circa:

- ripristino del cemento sulla facciata del primo piano e ammodernamento con listelli effetto legno;
- sistemazione del parcheggio sul fronte, per un uso flessibile e collettivo dello spazio-piazza per eventi di socialità del quartiere;
- apertura di un nuovo passaggio in galleria con ponte di collegamento col nuovo parcheggio pubblico.

Sotto alla galleria, come previsto dal protocollo di intesa, CambiaMo S.p.A. ha ceduto a Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa tre locali per aprire una nuova parafarmacia, servizi igienici e un punto di ristoro. Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, inoltre, ha riqualificato i propri spazi commerciali con interventi sia all'esterno, aprendo le vetrine sulla galleria, sia all'interno del supermercato, rinnovando profondamente gli spazi con una nuova ambientazione.

Le attività pubbliche e private e i residenti di R-Nord, infine, beneficiano anche dei nuovi posti del parcheggio pubblico realizzato da Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa sull'area a fianco "ex officine Rizzi", collegato direttamente con la galleria.

Questa è una tappa fondamentale nel percorso di rigenerazione urbana e sociale del complesso R-Nord perché finalmente si è riusciti a trasmettere il messaggio che si può cambiare il "volto" del complesso edilizio anche grazie al contributo di partner privati. Dopo anni di investimenti solo pubblici concentrati sulle funzioni interne al complesso, ora anche al quartiere si inizia a restituire una nuova immagine del complesso edilizio che risulta più attrattivo e trasmette maggiore sicurezza.

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

Per quanto riguarda gli interventi all'interno del complesso edilizio, è stata avviata la gestione dei nuovi 13 posti letto al terzo piano di R-Nord 2 in ampliamento dello studentato finanziato nell'ambito dei "Contratti di Quartiere II". In via sperimentale i posti sono stati assegnati a studenti provenienti da tutta Italia che partecipano al Master di II livello in Ingegneria del Veicolo, promosso da Fondazione Democenter con l'Ateneo di Modena e Reggio Emilia.

Al secondo piano di R-Nord 2 è stato allestito uno spazio di co-housing come misura di accompagnamento sociale per i residenti del condominio (lo spazio è attrezzato con una lavanderia, stiro, giochi bimbi).

Sono stati ultimati anche gli uffici di co-working nella piastra al primo piano, a completamento del progetto HUB Modena R-Nord. Gli uffici, dedicati a operatori del settore digitale, sono stati allestiti dal gestore Atlantia s.r.l. individuato da Fondazione Democenter.

Infine, per gli impianti tecnologici per il riscaldamento/raffrescamento delle attività pubbliche sono stati progettati lavori di adeguamento normativo e tecnico-funzionale che saranno realizzati nella primavera 2017.

## 3. Rigenerazione urbana del comparto Ex Mercato Bestiame

Dopo i ritardi causati dagli avvicendamenti delle imprese esecutrici, sono stati completati gli interventi di nuova costruzione nel lotto 5 a. La realizzazione dei primi 25 alloggi e degli uffici (lato est) è stata conseguita in primavera: gli alloggi sono stati assegnati dal Comune di Modena mediante apposito bando, gli uffici sono stati 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, è stata completata a fine anno e gli alloggi sono in corso di collaudo.

Entrambi gli interventi sono stati realizzati con particolare attenzione alla qualità abitativa e all'efficienza energetica (classe A4) e contribuiscono alle politiche abitative del Comune di Modena.

#### 4. Progettazione e avvio di nuovi interventi

Nel corso del 2016 la Società ha collaborato con l'amministrazione comunale per cogliere l'opportunità offerta dal bando approvato con D.P.C.M. 25 maggio 2016 per il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia". Visto che il Comune di Modena ha individuato nell'area Nord della Città di Modena - Fascia ferroviaria la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico, la società ha elaborato un progetto definitivo di «abitare sociale e centro diurno per disabili nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame», lotto conferito dal Comune di Modena in sede di aumento di capitale nel 2012. Con successivo D.P.C.M. 6 dicembre 2016 sono stati approvati la graduatoria dei progetti, i finanziamenti concessi e le modalità di attuazione del Programma: il Comune di Modena è risultato sesto a livello nazionale nella graduatoria di valutazione dei progetti tra tutti i capoluoghi di provincia e le città metropolitane, ha conseguito il contributo richiesto pari a 18 milioni di euro per il progetto "Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena - Fascia Ferroviaria".

Con questo progetto si apre una nuova fase per la Società che continua ad avere un ruolo importante nello sviluppo e nell'attuazione delle politiche di rigenerazione urbana del Comune di Modena.

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

Per gli alloggi, si è provveduto alla definizione dei rogiti di acquisizione e all'avvio della progettazione dei III stralci esecutivi degli alloggi (programmi CdQ II, PIPERS e PRU) suddivisi nelle due torri residenziali.

Resta da progettare la riqualificazione e rifunzionalizzazione degli interrati, che necessitano di approfondimenti con gli amministratori condominiali.

Gli spazi direzionali acquisiti dalla Federazione Provinciale Coldiretti di Modena saranno destinati in parte alla nuova sede del servizio di Medicina dello Sport dell'AUSL di Modena, gli spazi residui saranno dedicati ad altre attività pubbliche/private.

#### 5. Gestione amministrativa ed economico-finanziaria

La Società ha potuto far fronte all'aumento dell'attività tecnica e amministrativa grazie al consolidamento della struttura completato a fine 2015 con l'ingresso di due nuovi dipendenti.

La Società ha provveduto ad adeguare il proprio Statuto alle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 (entro i termini ivi prescritti).

Si attende il completamento della riforma cui il sopra citato decreto legislativo ha dato avvio per la ridefinizione degli organi societari, posto che sono attualmente in corso di approvazione emendamenti a detto decreto e che larga parte della relativa normativa di attuazione non è ancora stata emanata.

Si precisa, inoltre, che la Società ha già dato avvio alle valutazioni e alle analisi propedeutiche ad adempiere puntualmente gli obblighi previsti dall'art. 6 del predetto decreto nel corso dell'esercizio 2017, atteso che sono stati introdotti a esercizio sociale già inoltrato (ovvero il 23 settembre 2016) e dunque non possono che valere per il futuro.

Alla luce dei principi che ispirano la sopra citata riforma, sono in corso anche valutazioni su possibili sinergie con altri enti pubblici del territorio per rafforzare le competenze tecnico-amministrative della Società e per meglio attuare gli interventi affidati dai Soci.

Per quanto attiene all'andamento della gestione economico-finanziaria, la Società ha conseguito per il primo anno un risultato economico negativo, anche se di dimensioni non particolarmente significative, tenendo conto del monte lavori complessivo.

#### 6. Prospettive per il 2017

Nel corso del 2017, anche in base alle previsioni di nuovi contributi per i progetti nel comparto Ex Mercato Bestiame, la Società dovrà valutare con i Soci le operazioni finanziarie e di riassetto patrimoniale che si renderanno necessarie per l'equilibrio economico-finanziario della Società e per far fronte agli investimenti. La Società infatti si pone l'obiettivo di avviare i cantieri per stralci nel complesso R-Nord e di organizzarsi per l'avvio dei nuovi interventi nel comparto Ex Mercato Bestiame, per i quali beneficerà dei contributi del bando periferie.

#### **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, 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**

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**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono state iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e 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.

#### ***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 del collegio sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi risultano completamente ammortizzati entro un periodo di cinque anni.

#### **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.

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 e allo spazio di co-housing.

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

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.

## Movimenti delle immobilizzazioni

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	63.337	248.534	311.871
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	60.604	103.464	164.068
<b>Valore di bilancio</b>	2.733	145.070	147.803
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	31.749	31.749
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	2.733	30.133	32.866
<b>Totale variazioni</b>	(2.733)	1.616	(1.117)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	63.337	280.283	343.620
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	63.337	133.596	196.933
<b>Valore di bilancio</b>	-	146.687	146.687

## Immobilizzazioni materiali

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si evidenziano in dettaglio i movimenti delle immobilizzazioni materiali.

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni materiali</i>								
	Impianti specifici	62.869	-	62.869	-	-	-	62.869
	Attrezzatura specifica FAB-LAB	52.082	-	52.082	-	-	-	52.082
	Mobili e arredi	131.593	-	131.593	31.749	-	-	163.342
	Altri beni materiali	1.990	-	1.990	-	-	-	1.990
	F.do ammortamento impianti specifici	-	-	60.373-	-	-	2.496	62.869-
	F.do amm..attrezz.spec.industr. e commer.agric.	-	-	2.559-	-	-	5.163	7.722-

F.do ammortamento mobili e arredi	-	-	39.486-	-	-	22.176	61.662-
Fondo ammortamento altri beni materiali	-	-	1.045-	-	-	298	1.343-
<b>Totale</b>	<b>248.534</b>	<b>-</b>	<b>145.071</b>	<b>31.749</b>	<b>-</b>	<b>30.133</b>	<b>146.687</b>

## 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

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" relativo alla 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.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Rimanenze</i>					
	Imm. civili R-NORD	4.276.930	3.999.150	277.780-	6-
	Diritto Superf.R-NORD civile	515.355	515.355	-	-
	Fabbricati civili PIPERS	216.989	216.989	-	-
	Immobili strumentali R-NORD	3.626.767	4.955.422	1.328.655	37
	Terreno Edificato per millesimi	2.378.969	2.027.690	351.279-	15-
	Diritto Superf.R-NORD strumentale	6.166.845	6.018.495	148.350-	2-
	Arrotondamento	-	1-	1-	
	<b>Totale</b>	<b>17.181.855</b>	<b>17.733.100</b>	<b>551.245</b>	

## 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.

Nel dettaglio:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti</i>					
	Clienti terzi Italia	128.260	166.261	38.001	30
	Anticipi a fornitori terzi	205.807	-	205.807-	100-
	Anticipi diversi	333	333	-	-
	Depositi cauzionali per utenze	1.191	1.686	495	42
	Depositi cauzionali vari	2.825	-	2.825-	100-
	Caparre confirmatorie	17.650	-	17.650-	100-
	Crediti vari v/terzi	1.098.904	499.535	599.369-	55-
	Crediti v/personale per IRPEF	705	-	705-	100-
	Fornitori terzi Italia	36	1.780	1.744	4.844
	Erario c/liquidazione Iva	414.989	648.311	233.322	56
	Recupero somme erogate D.L. 66/2014	221	316	95	43
	Ritenute subite su interessi attivi	19	1	18-	95-
	Altre ritenute subite	24.000	181.682	157.682	657
	Erario c/IRES	89.217	-	89.217-	100-
	Erario c/IRAP	-	1.350	1.350	-
	Erario c/acconti IRAP	12.772	4.254	8.518-	67-
	INAIL dipendenti/collaboratori	191	-	191-	100-
	<b>Totale</b>	<b>1.997.120</b>	<b>1.505.509</b>	<b>491.611-</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

Le poste del patrimonio netto e 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.

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Capitale sociale	16.445.419	16.445.419	-	-
	Riserva legale	437.426	610.298	172.872	40
	Perdita portata a nuovo	249.902-	249.902-	-	-
	Utili (perdite) portati a nuovo	224.392-	224.392-	-	-
	Utile d'esercizio	172.872	-	172.872-	100-
	Perdita d'esercizio	-	50.650-	50.650-	-
	<b>Totale</b>	<b>16.831.325</b>	<b>16.780.675-</b>	<b>50.650-</b>	

### Debiti

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

#### 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 sociali assistiti da garanzie reali.

Si riportano i dettagli dei debiti:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>					
	Banca c/c	717.433	574.567	142.866-	20-
	Soci conto finanziamento fruttifero	1.500.000	1.500.000	-	-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	142.997	90.736	52.261-	37-
	Fornitori terzi Italia	14.886	331.473	316.587	2.127

Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	1.888	3.284	1.396	74
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	434	1.956	1.522	351
Erario c/IRES	-	32.129	32.129	-
Erario c/IRAP	13.746	-	13.746-	100-
INPS dipendenti	175	1.943	1.768	1.010
INPS collaboratori	290	1.200	910	314
INAIL dipendenti/collaboratori	-	139	139	-
Enti previdenziali e assistenziali vari	55	49	6-	11-
Anticipi da clienti terzi e fondi spese	73.110	-	73.110-	100-
Depositi cauzionali ricevuti	11.500	28.524	17.024	148
Debiti v/collaboratori	-	3.476	3.476	-
Debiti diversi verso terzi	25.548	30.284	4.736	19
Personale c/retribuzioni	2.237	3.580	1.343	60
<b>Totale</b>	<b>2.504.299</b>	<b>2.603.340</b>	<b>99.041</b>	

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Nell'esercizio in esame la società non ha ricevuto dai soci finanziamenti.

Il finanziamento fruttifero in essere, pari a euro 1.500.000, ha scadenza 31/12/2017 e tasso di interesse annuo pari all'1%.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

## Valore della produzione

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

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:

**A)**

<b>1) ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>1.336.652</b>
Proventi da locazioni immobili	273.879
Prestazioni di servizi connessi alla locazione	4.773
Proventi imp. da immobili soc. immobil.	1.058.000
<b>2) variazioni delle rimanenze di prodotti corso lav.</b>	<b>551.245</b>
Rim.final.prod.in corso lavor. e semil.	17.733.100
Rim.iniz.prod.in corso lavoraz.e semil.	-17.181.855
<b>5) altri ricavi e proventi</b>	<b>4.120.771</b>
<b>contributi in conto esercizio</b>	<b>4.067.014</b>
8 alloggi ERP lotto 5 A Ex Mercato Bestiame	910.563
ERP Ex-Mercato Bestiame per millesimi	1.007.247
ERP R-NORD	82.500
ERP Studentato R-Nord	142.437
HUB Modena R-Nord	475.665
INT.801/814 AlloggiPol.Municip.c/oR-NORD	10.000
Parcheggi CDQ II R nord	269.485
PIPERS IN R-2	527.083
PRU - Ex mercato bestiame	454.527

Urbanizzazione CDQ II R- Nord	187.507	
<b>altri</b>		<b>53.757</b>
Sopravvenienze attive da gestione ordin.	49.379	
Altri ricavi e proventi	4.378	

## 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.

Si riporta la composizione dei Costi della produzione.

<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>		<b>1.616.977</b>
Acq.beni materiali per produz. servizi	1.615.381	
Acq.materiali di consumo	1.596	

Trattasi, principalmente, 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.

<b>7) per servizi</b>		<b>3.781.727</b>
Lavorazioni di terzi	3.552.596	
Acq.servizi gestione Studentato	9.664	
Utenze	53.348	
Pulizia locali	1.644	
Manutenzione attrezzature	1.035	
Manutenzione ordinarie fabbricati	67.801	
Consulenze ammin., fiscali, legali e notarili	13.519	
Lav.aut.occas.	4.500	
Compensi rimborsi collaboratori	51.646	
Compensi per personale distaccato	19.567	
Compensi sindaci professionisti	11.440	
Altre spese amministrative e postali	3.410	
Premi di assicuraz.	9.801	
Servizi di terzi mensa aziendale	1.040	
Commissioni e spese bancarie	716	

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

Nell'esercizio corrente il personale dipendente non ha subito variazioni. Di seguito si riportano i relativi costi.

<b>9) per il personale</b>		<b>70.267</b>
a) salari e stipendi	64.072	
b) oneri sociali	1.796	
c) Quote TFR dipend.ordin.(tesoreria INPS)	4.399	



Gli ammortamenti sono relativi a:

<b>10) ammortamenti</b>	<b>32.866</b>
<b>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>	<b>2.733</b>
Amm.to civilistico spese societarie	2.733
<b>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>	<b>30.133</b>
Amm.ti civilistici impianti specifici	2.496
Amm.civil.attrezz.spec.industr.commer.agric.	5.163
Amm.ti civilistici mobili e arredi	22.176
Amm.ti civilistici altri beni materiali	299

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

<b>14) oneri diversi di gestione</b>	<b>480.840</b>
IMU	138.143
Diritti camerali e spese amministrative	1.033
Imposta di registro e concess. govern.	8.978
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.676
Altre imposte e tasse deducibili	457
Spese, perdite e sopravv.passive	17.993
Spese condominiali ordinarie	228.663
Spese condominiali straordinarie	83.897

## Proventi e oneri finanziari

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

<b>16) altri proventi finanziari</b>	
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>	<b>5</b>
Interessi attivi su c/c bancari	4
Interessi attivi diversi	1
<b>17) interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>33.469</b>
Interessi passivi bancari	13.993
Commissioni disponibilità fondi	4.115
Interessi passivi su finanzia. di soci	15.000
Oneri finanziari diversi	361

## 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.

## 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 relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni.

<b>20) imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>43.278</b>
IRES corrente	32.932
IRAP corrente	7.167
Imposte relative esercizi precedenti	3.179

### **Imposte relative ad esercizi precedenti**

Con riferimento alle imposte dirette relative ad esercizi precedenti, a seguito della liquidazione delle imposte dirette nel corso dell'esercizio, è stata imputata a conto economico, nella voce "Imposte relative a esercizi precedenti" la differenza rispetto a quanto precedentemente accantonato.

### **Imposte differite e anticipate**

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.

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

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

### **Dati sull'occupazione**

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

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

Non ci sono variazioni di numero di dipendenti rispetto all'esercizio precedente.

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 del codice civile, precisando che esistono compensi solo ai sindaci.

	Sindaci
Compensi	11.000

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

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

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

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

### **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.

## **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.

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

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

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo, pertanto, ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2016 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, 20/03/2017

### **Il Consiglio di Amministrazione**

Giuseppe Dieci, Presidente

Giovanna Rondinone, Consigliere

Andrea Casagrande, Consigliere

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**