

CAMBIAMO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	STRADA SANT'ANNA NR 210 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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	151.254	189.997
Totale immobilizzazioni (B)	151.254	189.997
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	18.276.157	17.923.375
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.025.626	1.731.005
Totale crediti	1.025.626	1.731.005
IV - Disponibilità liquide	1.558.308	18.431
Totale attivo circolante (C)	20.860.091	19.672.811
D) Ratei e risconti	2.510	3.533
Totale attivo	21.013.855	19.866.341
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	336.138	610.298
VI - Altre riserve	-	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	25.510	(275.042)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.007	26.392
Totale patrimonio netto	16.814.074	16.807.066
B) Fondi per rischi e oneri	150.000	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	14.138	9.377
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.019.368	1.517.970
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.500.000
Totale debiti	2.019.368	3.017.970
E) Ratei e risconti	2.016.275	31.928
Totale passivo	21.013.855	19.866.341

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	330.576	310.136
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	352.781	190.275
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	352.781	190.275
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.630.487	1.390.213
altri	5.975	58.340
Totale altri ricavi e proventi	1.636.462	1.448.553
Totale valore della produzione	2.319.819	1.948.964
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.100	252.284
7) per servizi	1.473.528	784.326
9) per il personale		
a) salari e stipendi	67.696	60.970
b) oneri sociali	5.701	2.195
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.797	4.991
c) trattamento di fine rapporto	4.797	4.664
e) altri costi	-	327
Totale costi per il personale	78.194	68.156
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	40.728	36.072
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	40.728	36.072
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	10.613	81.166
Totale ammortamenti e svalutazioni	51.341	117.238
13) altri accantonamenti	150.000	-
14) oneri diversi di gestione	405.562	555.698
Totale costi della produzione	2.159.725	1.777.702
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	160.094	171.262
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	22	-
Totale proventi diversi dai precedenti	22	-
Totale altri proventi finanziari	22	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	15.023	41.119
Totale interessi e altri oneri finanziari	15.023	41.119
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(15.001)	(41.119)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	145.093	130.143
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	132.608	101.576
imposte relative a esercizi precedenti	5.478	2.175
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	138.086	103.751
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.007	26.392

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

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 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Situazione della società e andamento delle gestione

1. Attività svolta nel 2018

Nel 2018 la Società ha dato impulso all'avvio dei principali investimenti pubblici nell'ambito del «Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord»:

- sono stati avviati i lavori per la riqualificazione di Porta Nord e la realizzazione del nuovo collegamento via Fanti - via Finzi (Stralcio "A" e "B" degli interventi di riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclo-pedonale, interventi per la sicurezza). A fine anno sono state riaperte al traffico le aree interessate dai lavori;

- sono stati aggiudicati definitivamente i lavori per la realizzazione dell'edificio (fase 1) di "Abitare sociale e centro diurno per disabili nel lotto 5b del comparto ex Mercato Bestiame" a seguito di procedura di gara aperta sopra soglia UE. In parallelo sono stati effettuati i lavori di messa in sicurezza (fase 0.a) e di adeguamento-rimodellamento del lotto (fase 0.b), propedeutici alla costruzione del fabbricato;

- sono state espletate le procedure di gara aperta per la realizzazione dell'intervento "Innovation Hub e Data Center di Modena", che ospiterà l'archivio dei dati delle P.A. e spazi formativi per l'Università di Modena e Reggio Emilia.

Per i servizi tecnici è stata sottoscritto un apposito Protocollo di Intesa con il Comune di Modena.

Per l'avvio dei prossimi interventi, è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa con Azienda USL di Modena e Comune di Modena per la realizzazione della nuova sede del servizio di Medicina sportiva nel complesso R-Nord, mentre i tecnici del Comune di Modena stanno completando il progetto di riqualificazione della mobilità stradale per via Canaletto sud, via Finzi, via del Mercato e via Toniolo in base ai recenti sviluppi urbanistici degli interventi privati nell'area dell'ex Consorzio Agrario.

Nel complesso R-Nord sono stati avviati i lavori di recupero (mediante accorpamento) di tutti gli alloggi ERS-ERP vuoti e sono stati completati i lavori di ampliamento del coworking al primo piano nella c.d. piastra servizi (progetto HUB Modena R-Nord). Tuttavia il dimensionamento dei cantieri avviati e le interferenze con gli alloggi privati hanno determinato uno slittamento al 2019 del termine di fine lavori.

Per il completamento dei programmi, a dicembre è stato approvato dalla Giunta comunale il progetto esecutivo per le attività pubbliche al primo piano di R-Nord 2 nei locali ex Coldiretti (sala polivalente e

ampliamento uffici Croce Rossa) e sono state condivise le soluzioni per la riqualificazione dei locali ex bar al piano terra in angolo tra strada Attiraglio e via Fanti.

Per il recupero degli interrati, anche ai fini della prevenzione incendi, il condominio R-Nord 1 di via Canaletto ha approvato i lavori condominiali straordinari che saranno avviati nella primavera 2019.

La Società ha invece affidato ad AESS Modena lo studio di fattibilità per la riqualificazione energetica ed estetico-funzionale del fabbricato: a inizio anno lo studio sarà presentato alle assemblee condominiali e si darà avvio al progetto.

In parallelo la Società ha elaborato un quadro di massima per la rendicontazione di tutti gli investimenti attuati dal 2008 nei diversi Programmi che si sono succeduti (Contratti di Quartiere II, PIPERS e PRU Comune di Modena).

Con riferimento agli aspetti societari, la Società si è dotata del Modello di Organizzazione e Gestione del rischio ex D.Lgs. 231/2001 e continua a conformarsi alle disposizioni in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione.

Infine, per quanto riguarda la gestione finanziaria e patrimoniale, è stato impostato il piano pluriennale e sono in corso le procedure per il finanziamento bancario di medio-lungo termine per sostenere l'attuazione dei programmi. A tal fine il Comune di Modena a dicembre ha approvato la concessione in comodato d'uso gratuito dell'immobile di via Razzaboni n. 80, che è locato a terzi.

2. Relazione sugli obiettivi 2018

Si riportano gli obiettivi assegnati nel Documento Unico di Programmazione 2018-2020 del Comune di Modena, approvato dal Consiglio Comunale in data 22/02/2018, come previsto dal Regolamento dei controlli interni sulle società partecipate, nonché i risultati raggiunti.

Obiettivo 1

Tipo di obiettivo: efficacia

Appalto e avvio dei lavori sugli alloggi di R-Nord 1

Risultati raggiunti: i lavori sono stati appaltati e avviati.

Obiettivo 2

Tipo di obiettivo: efficacia

Progettazione e appalto dei lavori sugli alloggi di R-Nord 2

Risultati raggiunti: i lavori sono stati appaltati e avviati.

Obiettivo 3

Tipo di obiettivo: efficacia

Riqualificazione degli interrati condominiali

Risultati raggiunti: il condominio R-Nord 1 ha approvato i lavori, da realizzarsi nella primavera-estate 2019, mentre sono in corso approfondimenti con gli amministratori e i tecnici di ACER per la progettazione dei lavori pubblici e privati nel condominio R-Nord 2 su cui si riscontrano maggiori criticità tecniche e resistenze.

Obiettivo 4

Tipo di obiettivo: efficacia

Appalto delle opere concordate con il Comune di Modena per il «Programma di interventi per la riqualificazione della periferia Nord di Modena»

Risultati raggiunti:

- sono stati avviati i lavori per la riqualificazione di Porta Nord e la realizzazione del nuovo collegamento via Fanti - via Finzi (Stralcio A e B degli interventi di riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclo-pedonale, interventi per la sicurezza);
- sono stati aggiudicati definitivamente i lavori per la realizzazione dell'edificio (fase 1) di "Abitare sociale e centro diurno per disabili nel lotto 5b del comparto ex Mercato Bestiame" a

seguito di procedura di gara aperta sopra soglia UE. In parallelo sono stati effettuati i lavori di messa in sicurezza (fase 0.a) e di adeguamento-rimodellamento del lotto (fase 0.b), propedeutici alla costruzione del fabbricato;

- sono state espletate le procedure di gara aperta per la realizzazione dell'intervento "Innovation Hub e Data Center di Modena".

Obiettivo 5

Tipo di obiettivo: efficienza

Revisione della convenzione sottoscritta con ACER per competenze tecniche riferibili alle manutenzioni e lavorazioni del patrimonio immobiliare al complesso R-Nord (servizio di Global Service): ulteriore riduzione, rispetto all'esercizio 2017, di € 2.000 del rimborso forfettario annuale (per funzioni riferibili ad attività di gestione/custode) previsto dalla predetta convenzione, portando così a regime il costo per tale servizio a € 1.000 all'anno.

Risultati raggiunti: il costo per tale servizio nel 2018 è stato pari a zero.

Obiettivo 6

Tipo di obiettivo: economicità

Realizzazione di un risultato di esercizio non negativo.

Risultati raggiunti: Risultati raggiunti: il Consiglio di Amministrazione in data 29/03/2019 contestualmente alla presente relazione ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31.12.2018 con un utile dell'esercizio pari ad € 7.007.

Obiettivo 7

Tipo di obiettivo: efficienza

Il numero dei dipendenti al 31/12/2018 non dovrà essere superiore a quello rilevato al 31/12/2017. È fatto divieto alla società di assumere nuove unità di personale, sia a tempo determinato che a tempo indeterminato, in assenza di autorizzazione espressa rilasciata dal socio Comune di Modena.

Risultati raggiunti: il numero dei dipendenti al 31/12/2018 è pari a n. 3 unità ed è invariato rispetto a quello rilevato al 31/12/2017.

Obiettivo 8

Tipo di obiettivo: efficienza

Il totale della voce "costo del personale" (voce B9 del Conto Economico) al 31/12/2018 non dovrà essere superiore al valore della stessa voce indicata nel bilancio al 31/12/2017, fatti salvi gli incrementi obbligatori derivanti dall'applicazione di norme di legge o del contratto collettivo nazionale di lavoro.

Risultati raggiunti: la voce costo del personale al 31/12/2018 è pari ad euro 78.194 e risulta superiore a quella rilevata al 31/12/2017 a causa degli incrementi derivanti da maggiori oneri INPS / INAIL e dall'applicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro.

Obiettivo 9

Tipo di obiettivo: economicità

Il totale della voce "Totale costi della produzione" (voce B del Conto Economico) al 31/12/2018 dovrà essere uguale o inferiore al valore della stessa voce indicata nel bilancio al 31/12/2017. Solamente nel caso in cui si verifichi un incremento durevole della voce A del Conto Economico (Totale Valore della Produzione) sarà possibile aumentare la voce B del Conto Economico in misura proporzionale entro il limite dell'incremento del valore della produzione, anche in deroga agli obiettivi 7 e 8 e salva la necessaria autorizzazione del Comune per procedere a nuove assunzioni.

Risultati raggiunti: L'aumento della voce B (Totale costi della produzione) del Conto Economico rilevato nell'esercizio 2018 risulta proporzionale all'aumento rilevato per la voce A (Totale Valore della Produzione).

Obiettivo 10

Tipo di obiettivo: economicità

La società non dovrà procedere alla costituzione o all'acquisto di partecipazioni di altre società (anche se ciò avvenga mediante operazioni straordinarie dirette a tal fine) che non siano necessarie al

perseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Modena, che non svolgano alcuna delle attività elencate nell'art. 4, comma 2°, d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e che non posseggano gli ulteriori requisiti indicati all'art. 5 dello stesso decreto legislativo, salvo che il Comune di Modena la autorizzi preventivamente in modo espresso.

Risultati raggiunti: CambiaMo S.p.A. non ha proceduto alla costituzione o all'acquisizione di partecipazioni in altre società. .

Criteria 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.

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. 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.

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. 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, nell'esercizio, effetti dovuti a cambiamenti di principi contabili.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Lo Stato patrimoniale comprende solo le voci contrassegnate con lettere maiuscole e numeri romani, omesse le voci contrassegnate da numeri arabi.

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'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. 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 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.

Trattasi, in particolare, di costi di impianto e di ampliamento costituiti dalle spese di costituzione e di aumento del capitale sociale, 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, dagli impianti di riscaldamento, 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.

Rimanenze

Le Rimanenze comprendono gli immobili in corso di ristrutturazione e riqualificazione, destinati a successive cessioni. In particolare trattasi degli immobili e diritto di superficie, accessorio agli stessi, siti nel comparto R-Nord, nonché le quote dei lotti 5 a e 5 b del comparto "Ex-Mercato Bestiame" e relativi interventi immobiliari.

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.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo prevista dal Principio contabile nazionale "OIC 15 - Crediti" senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata ai sensi dell'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 90.255. Al fine di stimare il fondo svalutazione crediti, la verifica dell'esistenza degli indicatori di perdita di valore è stata effettuata a livello di singolo credito per i crediti individualmente significativi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valor 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 espresi in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dal Principio contabile nazionale "OIC 19 - Debiti" senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e

l'attualizzazione, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata ai sensi dell'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, 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.

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
Valore di inizio esercizio			
Costo	63.337	359.665	423.002
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	63.337	169.668	233.005
Valore di bilancio	-	189.997	189.997
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	1.985	1.985
Ammortamento dell'esercizio	-	40.728	40.728
Totale variazioni	-	(38.743)	(38.743)
Valore di fine esercizio			
Costo	63.337	361.650	424.987
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	63.337	210.396	273.733
Valore di bilancio	-	151.254	151.254

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
	Altri impianti e macchinari	79.307	-	79.307	-	-	-	79.307

Attrezzatura specifica FAB-LAB	52.157	-	52.157	-	-	-	52.157
Mobili e arredi	163.342	-	163.342	-	-	-	163.342
Altri beni materiali	1.990	-	1.990	-	-	-	1.990
Macchine d'ufficio elettroniche	1.985	-	-	1.985	-	-	1.985
F.do ammortamento impianti specifici	-	62.869	62.869-	-	-	-	62.869-
F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	5.948	5.948	-	-	11.896	17.844-
F.do amm..attrezz.spec. industr.e commer.agric.	-	12.933	12.933-	-	-	5.216	18.149-
F.do ammortamento mobili e arredi	-	86.276	86.276-	-	-	23.119	109.395-
Fondo ammortamento altri beni materiali	-	1.642	1.642-	-	-	298	1.940-
Fondo ammortamento macchine d'ufficio elettroniche	-	-	-	-	-	199	199-
Totale	361.650	169.668	189.997	1.985	-	40.728	151.254

Operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

Rimanenze	31/12/2018	31/12/2017
Diritto Superf.R-NORD civile	515.355	515.355
Diritto Superf.R-NORD strumentale	6.018.495	6.018.495
Fabbricati civili PIPERS	408.401	299.042
Imm. civili R-NORD	4.296.530	4.105.708
Immobili strumentali R-NORD	5.009.686	4.957.086
Ex Mercato Bestiame	2.027.690	2.027.690
totale	18.276.157	17.923.375

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Si riportano i dettagli dei crediti:

Crediti	31/12/2018	31/12/2017
Clienti terzi Italia	183.123	191.992
Anticipi diversi	92	333
Depositi cauzionali per utenze	1.547	1.708
Crediti vari v/terzi	671.478	1.218.129
Fornitori terzi Italia	1.080	6.580
Erario c/liquidazione Iva	7.751	300.704
Recupero somme erogate D.L.66/2014	805	320
Ritenute subite su interessi attivi	6	
Altre ritenute subite	166.770	24.407
Erario c/IRES		58.498
Erario c/acconti IRES	66.501	
Erario c/acconti IRAP	16.728	9.443
INAIL dipendenti/collaboratori		57
Fondo svalutaz. crediti verso clienti	-90.255	-81.166
totale	1.025.626	1.731.005

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 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

L'Assemblea dei Soci riunitasi in data 14 maggio 2018 ha deliberato di destinare l'utile d'esercizio 2017 a copertura delle perdite portate a nuovo, nonché di coprire integralmente le residue perdite portate a nuovo mediante la Riserva Legale.

A) Patrimonio netto	31/12/2018	31/12/2017
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	336.138	610.298
VI - Altre riserve		-1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	25.510	-275.042
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.007	26.392
totale	16.814.074	16.807.066

Fondi per rischi e oneri

Il fondo per rischi è stato stanziato in bilancio per coprire passività di esistenza probabile di cui tuttavia, alla data di chiusura del presente esercizio, non si conosce l'ammontare o la data di sopravvenienza, correlate alla rendicontazione di tutti i Programmi attuati dal 2008 di cui ai paragrafi iniziali della presente nota integrativa.

Debiti

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 c.1 n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Si riportano i dettagli dei debiti:

D) Debiti	31/12/2018	31/12/2017
Banca c/c		1.030.508
Soci conto finanziamento infruttifero	1.500.000	1.500.000
Fatture da ricevere da fornitori terzi	30.367	200.118
Note credito da ricevere da fornitori terzi	-315	
Fornitori terzi Italia	219.488	107.513
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	2.317	2.240
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	2.502	10.900

Erario c/ imp.sost. TFR	6	4
Erario c/IRES	114.426	
Erario c/IRAP	18.357	11.301
INPS dipendenti	3.047	1.916
INPS collaboratori		91
INAIL dipendenti/collaboratori	206	
Enti previdenziali e assistenziali vari	49	49
Depositi cauzionali ricevuti	34.764	34.864
Deb. per spese condominiali	14.983	8.272
Debiti diversi	18.845	43.862
Debiti diversi vs C.A.P.	35.171	25.921
Debiti vs Comune Modena	120	73
Debito vs collegio sindacale	13.173	11.585
Personale c/retribuzioni	3.965	3.478
Banche c/partite passive da liquidare	7.897	25.275
totale	2.019.368	3.017.970

Finanziamenti effettuati da soci della società

Nell'esercizio in esame la Società non ha ricevuto finanziamenti da parte dei Soci. Si segnala che il finanziamento fruttifero in essere pari ad euro 1.500.000,00, in scadenza il 31.12.2017, è stato prorogato al 31.12.2019. Il tasso di interesse applicato è pari allo 0,2%.

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 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:

	31/12/2018
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	330.576
Proventi da locazioni immobili	328.937
Prestazioni di servizi	1.639
2) variazioni delle rimanenze	352.781
Rim.finali prod.in corso lavor. e semil.	18.276.156
Rim.iniz.prod.in corso lavoraz.e semil.	-17.923.375
5) altri ricavi e proventi	
contributi in conto esercizio	1.630.487
Bando per prolungamento sottopasso ferroviario	395.030
Bando Periferie Abit.Soc. e Centro diurno disabili	650.000
Bando Periferie Data Center	580.000
Contributi diversi	3.000
ERP R-Nord	2.457
altri	5.975
Altri	5.975

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:

		31/12/2018
6)	per materie prime, suss., di consumo e di merci	1.100
	Acq.materiali di consumo	1.100
		31/12/2018
7)	per servizi	1.473.528
	Lavorazioni di terzi	1.195.204
	Acq.servizi gestione Studentato	14.311
	Servizi telematici	93
	Utenze	50.497
	Pulizia locali	1.372
	Spese condivisione spazi, uffici e servizi C.A.P.	15.000
	Manutenzione impianti e macchinari	489
	Manutenzione fabbricati	41.458
	Consulenze ammin.e fiscali	39.966
	Consulenze Legali e Notarili	21.320
	Compensi per personale distaccato	3.492
	Compenso Direttore Generale	56.181
	Compensi sindaci e revisori professionisti	11.440
	Altre spese amministrative e postali	6.940
	Premi di assicuraz.	14.465
	Formaz., servizi mensa e visite personale	857
	Commissioni e spese bancarie	443

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, come oltre commentato, non ha subito variazioni. Di seguito si riportano i relativi costi.

		31/12/2018
9)	per il personale	78.194
a)	salari e stipendi	67.696
b)	oneri sociali	5.701
c)	trattamento di fine rapporto	4.797

Gli ammortamenti sono relativi a:

		31/12/2018
10 b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	40.728
	Amm.ti civil.altri impianti e macchinari	11.896
	Amm.civil.attrezz.spec.industr.commer.agric.	5.216
	Amm.ti civilistici mobili e arredi	23.119
	Amm.ti macchine d'ufficio elettroniche	198
	Amm.ti civilistici altri beni materiali	299

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

		31/12/2018
10 d)	svalutazioni dei crediti	10.613
	Acc.ti sval. crediti v/clienti	10.613

Gli accantonamenti, come illustrato a commento della voce Fondi per rischi e oneri, sono pari a:

		31/12/2018
13	Altri accantonamenti	150.000
	Acc.ti altri fondi e spese	150.000

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

		31/12/2018
14)	oneri diversi di gestione	405.562
	IVA indetraibile	70.206
	IMU e TASI	150.108
	Diritti camerali e altre spese amm.	2.860
	Imposta di registro e concess. govern., val.bollati	7.432
	Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	3.212
	Spese condominiali	171.744

Proventi e oneri finanziari

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

	31/12/2018
16) Altri proventi finanziari	22
Interessi attivi su c/c bancari	21
Interessi attivi diversi	1

	31/12/2018
17) interessi ed altri oneri finanziari	15.023
Interessi passivi bancari	7.897
Commissioni disponibilità fondi	4.113
Interessi passivi su finanziam. di soci	3.000
Interessi passivi di mora	13

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 riferite alla differenza negativa tra l'ammontare dovuto rispetto a quanto accantonato. 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, e trovato rilevazione solo qualora si sia la ragionevole certezza circa loro futura insorgenza o il loro futuro recupero.

	31/12/2018
20) imposte sul reddito dell'esercizio	138.086
IRES corrente	114.251
IRAP corrente	18.357
Imposte relative esercizi precedenti	5.478

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

Si precisa che non ci sono variazioni rispetto all'esercizio precedente

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

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 del codice civile, evidenziando i compensi del Collegio Sindacale.

	Sindaci
Compensi	7.000

Si precisa che, come da delibera assembleare di nomina, ai membri del Consiglio di Amministrazione non è riconosciuto nessun compenso.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	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

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, come richiamate nei precedenti paragrafi; 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 c. 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, 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, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, si segnala quanto segue.

Secondo i più recenti orientamenti (per tutte Assonime e Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili), si ritiene che non rientrino nell'ambito dell'obbligo di pubblicazione:

le misure rivolte alla generalità delle imprese rientranti nella struttura generale del sistema di riferimento definito dallo Stato (ad esempio: ACE);

vantaggi economici selettivi, ricevuti in applicazione di un regime di aiuti, accessibili a tutte le imprese che soddisfano determinate condizioni, sulla base di criteri generali predeterminati (ad esempio: contributi su progetti di ricerca e sviluppo ed agevolazioni fiscali);

risorse pubbliche riconducibili a soggetti pubblici di altri Stati (europei o extra europei) e alle istituzioni europee;

contributi per la formazione ricevuti da fondi interprofessionali (ad esempio: Fondimpresa e Fondirigenti), in quanto fondi aventi forma associativa e natura giuridica di enti di diritto privato, che sono finanziati con i contributi versati dalle stesse imprese.

Pertanto, la Società segnala di aver ricevuto fondi pubblici così ripartiti:

Soggetto erogatore	causale		contributo in € incassati	ritenuta 4%	contributi netti
Comune di Modena	Bando Periferie/ Abitare sociale e centro diurno disabili		650.000	26.000	624.000
	Nuovi alloggi ERS e ERP	*	1.991.751		

Comune Modena	di				79.670	1.912.081
Comune Modena	di	Bando Periferie/ Data Center		580.000	23.200	556.800
Comune Modena	di	Bando Periferie/ Prolungamento sottopasso ferroviario		395.030	15.801	379.229
Comune Modena	di	Contributo inquilini morosi		3.000		3.000
Comune Modena	di	Programma R-Nord/ERP		2.457	98	2.359
Comune Modena	di	Bando Periferie/ Abitare sociale e centro diurno disabili	**	550.000	22.000	528.000

*riscontati

** competenza esercizio 2017

Pur ritenendo non applicabile la normativa in questione somme ricevute dalla Società come corrispettivo di per servizi e forniture e, in genere, per prestazioni svolte nell'attività d'impresa, in attesa degli opportuni chiarimenti interpretativi si precisano i seguenti importi rievuti:

Soggetto erogatore	causale	vantaggi economici in €	di cui incassati
Comune di Modena	contratti di locazioni	47.496	43.033
FORMODENA Soc.cons. a r.l. (partecipata dal Comune di Modena al 71,25%)	contratti di locazioni	77.478	62.012

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 d'esercizio alla Riserva Legale.

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 31/12/2018 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Modena, 29/03/2019

Il Consiglio di Amministrazione

Giorgio Razzoli, Presidente

Andrea Casagrande, Consigliere

Brunella Piccinini, Consigliere