

CAMBIAMO S.P.A.

Sede Legale: VIA SCUDARI N. 20 MODENA (MO)
Iscritta al Registro Imprese di: MODENA
C.F. e numero iscrizione: 03077890360
Iscritta al R.E.A. di MODENA n. 356112
Capitale Sociale sottoscritto €: 16.445.419,00 Interamente versato
Partita IVA: 03077890360

Bilancio abbreviato al 31/12/2012

Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
Immobilizzazioni immateriali lorde	63.337	49.671
Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali	(36.491)	(24.241)
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</i>	<i>26.846</i>	<i>25.430</i>
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
Immobilizzazioni materiali lorde	17.822.613	14.122.777
Fondo ammortamento immobilizzazioni materiali	(52.478)	(35.829)
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</i>	<i>17.770.135</i>	<i>14.086.948</i>
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</i>	<i>17.796.981</i>	<i>14.112.378</i>
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - RIMANENZE		
II - CREDITI		
esigibili entro l'esercizio successivo	830.928	575.304
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.645	3.858
<i>TOTALE CREDITI</i>	<i>834.573</i>	<i>579.162</i>
III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO		

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
IMMOBILIZZAZIONI		
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.066.592	946.782
<i>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</i>	<i>1.901.165</i>	<i>1.525.944</i>
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	16.488	2.739
<i>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</i>	<i>16.488</i>	<i>2.739</i>
<i>TOTALE ATTIVO</i>	<i>19.714.634</i>	<i>15.641.061</i>

Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	16.445.419	13.045.419
IV - Riserva legale	39.336	
VII - Altre riserve, distintamente indicate		1
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)	(224.392)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	354.367	39.336
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	16.614.730	12.860.364
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	238.345	
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
D) DEBITI		
esigibili entro l'esercizio successivo	534.327	248.597
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.181	1.181
TOTALE DEBITI (D)	535.508	249.778
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	2.326.051	2.530.919
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	2.326.051	2.530.919
TOTALE PASSIVO	19.714.634	15.641.061

Conto Economico

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	150.759	369.768
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.462.400	1.226.642
5) Altri ricavi e proventi	8.530	1.524
Ricavi e proventi diversi	8.530	1.524
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.621.689	1.597.934
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) Costi per servizi	1.493.352	1.169.803
9) Costi per il personale		
10) Ammortamenti e svalutazioni	28.899	25.096
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.250	9.517
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	16.649	15.579
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamenti per rischi		
13) Altri accantonamenti	230.947	
14) Oneri diversi di gestione	319.244	297.847
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.072.442	1.492.746
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(450.753)	105.188
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari	4.077	8.234
d) Proventi diversi dai precedenti	4.077	8.234
da altre imprese	4.077	8.234
17) Interessi ed altri oneri finanziari		(5)
verso altri		(5)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	4.077	8.229

		Esercizio 2012	Esercizio 2011
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi straordinari		808.441	
Altri proventi straordinari	808.441		
21) Oneri straordinari			(463)
Imposte relative a esercizi precedenti			(461)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			(2)
<i>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</i>		<i>808.441</i>	<i>(463)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)		361.765	112.954
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		7.398	73.618
Imposte correnti sul reddito d'esercizio			73.618
Imposte differite sul reddito d'esercizio	7.398		
23) Utile (perdita) dell'esercizio		354.367	39.336

CAMBIAMO S.P.A.

SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA

Sede legale: VIA SCUDARI N. 20 MODENA (MO)

Iscritta al Registro Imprese di MODENA

C.F. e numero iscrizione 03077890360

Iscritta al R.E.A. di MODENA n. 356112

Capitale Sociale sottoscritto € 16.445.419,00 Interamente versato

Partita IVA: 03077890360

Nota Integrativa

bilancio al 31/12/2012

Signori Soci,

il bilancio di esercizio alla data del 31 dicembre 2012, redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, si chiude con un risultato positivo pari a euro 354.367=.

Situazione della società e andamento delle gestione

La Società è nata nel 2006 per dare compiuta attuazione al Contratto di quartiere II denominato R-NORD, 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, per un importo di oltre 8.000.000 di euro, 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.

Infine, il progetto prevede la realizzazione di una palazzina di edilizia sovvenzionata con 25 alloggi, in un lotto ricompreso all'interno del comparto denominato Mercato Bestiame, limitrofo all'area del citato Condominio R-NORD.

Nel corso del 2008 sono iniziati i lavori previsti nel complesso R-NORD con la ristrutturazione della porzione di immobile destinata alla nuova sede circoscrizionale della Polizia Municipale ed al portierato sociale, consegnati a luglio dello stesso anno; con i lavori di adeguamento del piano terra e del primo piano dell'edificio, destinata ad accogliere le attività di interesse generale individuate nel Programma.

Nel corso del 2009 è stato realizzato il Centro per Attività Psicomotorie al primo piano e sono proseguite le opere di predisposizione al grezzo dei locali al piano terra ed al primo piano della nuova sede provinciale della Croce Rossa, e di quelli della sede di Modena Formazione al primo piano.

In data 14 dicembre 2009 l'assemblea straordinaria dei soci ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 120.000,00 a euro 13.045.419,00, mediante conferimento da parte del Comune di Modena del diritto di superficie, per quaranta anni, sugli immobili di proprietà, mentre ACER ha conferito la proprietà degli immobili costituenti parte del suo patrimonio.

Nel corso del 2010 è stato completato definitivamente il Centro per Attività Psicomotorie, attivato nell'autunno, mentre sono proseguiti i lavori per la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa provinciale, consegnato nell'autunno 2011, e per il completamento di Modena Formazione.

Dal punto di vista progettuale è stato redatto il progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione del Laboratorio Percussioni al piano terra e della Sala Polifunzionale al piano seminterrato.

Nel corso del 2011 si sono realizzati i lavori di completamento dei locali di Modena Formazione. Sono stati, inoltre, affidati e completati i lavori di realizzazione del Laboratorio Percussioni al piano terra, inaugurato nel mese di ottobre; affidati e avviati i lavori della Sala Polivalente al piano seminterrato.

Infine, è stato redatto il progetto esecutivo dell'intervento di recupero (con accorpamento) degli alloggi nelle torri residenziali di R-NORD 1 e 2, con affidamento del primo stralcio di lavori.

Nel corso dell'anno 2012 è stato riavviato il programma di acquisizioni di alloggi per il loro accorpamento, con conseguente riduzione del carico urbanistico, e per la loro riqualificazione in relazione agli interventi sia del Comune di Modena che della Società nell'ambito dei programmi denominati "PIPERS", "Contratti di quartiere II" e "PRU Comune di Modena".

In tale ambiti sono stati sottoscritti preliminari di compravendita per 25 alloggi, per un importo di acquisizione di oltre euro 800.000.

Sono stati, poi, ultimati i lavori relativi a 15 alloggi, precedentemente acquisiti dalla Società, ultimando la riqualificazione, mediante riaccorpamento, di 6 nuovi alloggi destinati alla locazione (ERS) mediante affidamento della gestione all'Agenzia Casa del Comune di Modena.

Nell'ambito del programma denominato PIPERS in data 2 luglio 2012, presso la Regione Emilia Romagna, congiuntamente al Comune di Modena è stato sottoscritto l' *"Accordo del Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana"* che prevede un finanziamento di euro 1.757.000, su un valore complessivo di intervento valutato in oltre otto milioni e 600 mila euro, destinati alla riqualificazione residenziale nel complesso R-Nord, oltre che a funzioni di carattere culturale e ricreativo nell'edificio ex Poste di Via dell'Abate ora di proprietà comunale, di cui al Società CambiaMo sarà il soggetto attuatore.

In data 2 luglio 2012, a ministero notaio Silvio Vezzi in Modena, rep. rep. 122036/20111, l'assemblea straordinaria dei soci ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 13.045.419,00, a euro 16.445.419,00, mediante conferimento da parte del Comune di Modena del terreno edificabile posto in Modena, viale del Mercato, facente parte del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato Ex Mercato Bestiame, "Contratto di Quartiere II - Condominio RNord e aree limitrofe", mentre il socio ACER ha conferito denaro.

Nell'ottica di ampliare l'area di intervento nel complesso edilizio R-Nord con nuove riqualificazioni e con innovative destinazioni, nel corso del 2012 si sono tenuti vari incontri con La Coldiretti Provinciale e con i rappresentanti della Società collegata al fine di procedere all'acquisizione dell'attuale sede della dimensione di circa 1.200 mq., mediante parziale permuta in altra area nella disponibilità di CambiaMo per la realizzazione di circa 800 mq. di nuove superfici direzionali sostitutive. Per attuare tali previsioni, nell'ambito di un accordo prossimo alla sua definizione, Società e Comune di Modena hanno concordato, nell'ambito dei programmi in corso nel Comparto ex Mercato Bestiame, l'acquisizione parziale del lotto 5A per le quote direzionali, per un importo previsto di euro 500.000, con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale nel dicembre 2012.

Nel corso del 2012, inoltre, è stato completato l'intervento relativo alla realizzazione del nuovo Studentato universitario posto al piano primo e terra del complesso edilizio R-Nord 1; l'intervento ha permesso la riqualificazione di parte degli ex uffici dell'Azienda USL realizzando 30 posti letto in 10 unità abitative autonome, dotate di camere singole o doppie, soggiorno, angolo cottura, servizi e ripostiglio. Dette unità abitative sono in corso di arredamento e di completamento con i complementi di arredo necessari al funzionamento, tale attività sarà completata entro la primavera del 2013.

La gestione amministrativa e manutentiva degli immobili abitativi e degli altri spazi oggetto di riqualificazione è stata affidata ad ACER, in analogia alle condizioni del contratto di manutenzione e gestione stipulato tra il Comune di Modena ed ACER, che renderà alla Società la gestione attuata nell'ambito di programmi gestionali all'uopo concordati tra ACER e Società.

Alla fine del 2012, tra Amministrazione Comunale e CambiaMO è stata concordata una nuova attività di servizio al Comune stesso finalizzata alla progettazione, realizzazione e gestione di progetti di valorizzazione commerciale, strutturale e culturale di diverse aree di Modena, con avvio dell'attività dal gennaio 2013.

Evoluzione prevedibile delle gestione e fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per l'anno 2013 è prevista la pubblicazione del bando di gara e l'aggiudicazione all'appalto integrato relativo alla realizzazione, con tecniche costruttive innovative, di 25 alloggi ERP e di quote direzionali per 800 mq. al piano terra nel richiamato lotto 5A – lato est del Comparto ex Mercato Bestiame nell'ambito dell'accordo tra Comune e Società (avvio dei lavori previsto per l'autunno 2013).

Nel corso del primo semestre 2013 si completerà l'arredo dello Studentato universitario, per permetterne il completo funzionamento entro il giugno/luglio. E' previsto che la gestione dello stesso sia affidata alla Soc. Lust ASD, che gestisce l'adiacente complesso di palestre, mediante sottoscrizione di una apposita convenzione. L'accesso degli ospiti avverrà attraverso l'URP di Ateneo che selezionerà, in esclusiva, le richieste di accesso, con la sottoscrizione della convenzione tra Università di Modena Reggio Emilia e la Società relativamente al funzionamento ed al sostegno della struttura.

Nel corso del 2013 saranno definiti con ACER Modena gli stralci funzionali 2013 – 2014 per la riqualificazione degli alloggi in R-Nord ed, in particolare:

- il secondo stralcio dei 66 alloggi previsti dei “Contratti di Quartiere II”, per 18 alloggi, avvio lavori previsto per ottobre 2013;
- il secondo stralcio dei 25 alloggi previsti del “PRU Comune di Modena”, per 15 alloggi, avvio lavori previsto per i primi mesi del 2014;
- il secondo stralcio dei 32 alloggi previsti del programma “PIPERS” per la riqualificazione di 15 alloggi, avvio lavori previsto entro primavera 2014:

Nell'autunno 2013 è prevista la pubblicazione del bando di gara e la successiva aggiudicazione all'appalto integrato relativo alla realizzazione, con tecniche costruttive innovative, di ulteriori alloggi

ERP e di quote direzionali per 150 mq. al piano terra nel richiamato lotto 5A – lato ovest del comparto ex Mercato Bestiame ('avvio dei lavori previsto per la primavera 2014).

Nell'ambito del programma “PRU Comune di Modena” si provvederà all'acquisizione di ulteriori 10 alloggi per conto del Comune di Modena e nel programma “PIPERS” all'acquisizione al patrimonio della Società di ulteriori 10 alloggi; relativamente agli alloggi ultimati nel corso del 2013 si provvederà a porli nella gestione ERP per quelli relativi al Comune di Modena e nella gestione ERS mediante accordo con l'Agenzia Casa di quelli di proprietà della Società. Nel corso del medesimo atto si provvederà a sottoscrivere gli atti di compravendita al patrimonio della Società o al patrimonio comunale che saranno in scadenza rispetto ai preliminari già sottoscritti dalle relative Amministrazioni.

Entro l'autunno 2013 è previsto venga perfezionato l'accordo di acquisizione con parziale permuta degli immobili di proprietà de La Coldiretti Provinciale e società collegata per la cessione di superfici direzionali realizzande nel richiamato lotto 5A, con la successiva attuazione di nuovi programmi di riqualificazione dell'immobile acquisito.

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, ai principi contabili nazionali predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ovvero dall'Organo Italiano di Contabilità ed alle interpretazioni fornite 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 al 31/12/2012, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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, 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.

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 interpretati ed integrati, ove necessario, da corretti principi contabili in linea con quelli predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ovvero dall'Organo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte in base al costo effettivamente sostenuto ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

Esse sono costituite da:

- *spese di costituzione della società e per l'aumento di capitale sociale*. Si è proceduto alla loro capitalizzazione in considerazione del fatto che le stesse hanno un'utilità che non si esaurisce in capo all'esercizio nel quale sono state sostenute e vengono ammortizzate in un periodo di cinque esercizi. La loro iscrizione, nonché la stima temporale di utilizzo, sono state concordate con il Collegio Sindacale.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rappresentate dagli immobili e diritto di superficie, accessorio agli stessi, oggetto di conferimento in sede di aumento di capitale sociale commentato in premessa, siti nel comparto R - Nord.

Inoltre, tra le immobilizzazioni è iscritto l'acconto per la quota millesimale del lotto 5A del comparto "Ex Mercato Bestiame" per la realizzazione di spazi direzionali nell'area.

Le immobilizzazioni sono iscritte al valore attribuito in sede della suddetta operazione, incrementate delle spese sostenute nel corso dell'esercizio.

Le immobilizzazioni, in quanto in corso di ristrutturazione e riqualificazione, sono iscritte in base all'ammontare dei costi e delle spese a tale titolo sostenuti sino alla data di chiusura dell'esercizio, mentre gli acconti corrisposti a fronte di acquisizioni che si perfezioneranno in futuro sono iscritti per un importo coincidente con il loro valore nominale.

Tra le immobilizzazioni materiali sono rilevati un impianto di videosorveglianza e gli arredamenti per il Laboratorio Percussioni e lo Studentato, iscritti al valore di costo e esposti al netto degli ammortamenti, calcolati in conformità ad un piano sistematico in funzione della vita utile stimata del cespite. Sono state, a tal fine, ritenute congrue le quote previste da appositi decreti ministeriali, peraltro applicate secondo il disposto dell'articolo 102 del D.P.R. 917/1986, entro i limiti ivi previsti, ed in conformità al piano di ammortamento descritto.

Attivo circolante

Crediti

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

Fondi per rischi ed oneri

Il fondo, per euro 230.947, è stato stanziato a fronte degli oneri connessi al trattamento fiscale dei contributi riconosciuti alla Società, illustrati nel proseguo delle presente Nota integrativa, di cui, alla data di chiusura del presente esercizio, non si hanno interpretazioni certe, tenuto conto dell'oggetto sociale (*“riqualificazione urbanistica e sociale del comparto R-Nord, ricompreso nell'area di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n.19/98 con deliberazione del Consiglio comunale 8.3.2004 n. 21”*), nonché della legge istitutiva della *“Società di trasformazione urbana”* (art. 120 c. 1 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267).

Sono state iscritte, inoltre, passività per imposte differite pari a euro 7.398.

Per il dettaglio relativo a tali poste si rinvia al paragrafo sulla fiscalità differita della presente Nota integrativa.

Debiti

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

Ratei e Risconti

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Tenuto conto di quanto espresso a commento della voce *“Fondi per rischi ed oneri”* non sono state rilevate l'imposta sul reddito delle società (Ires) e l'imposta regionale sulle attività produttive (Irap) di competenza.

Riduzione di valore delle Immobilizzazioni

Non sussistono i presupposti per la riduzione di valore delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

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

Movimenti delle Immobilizzazioni

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Si riporta dettagliatamente la movimentazione delle immobilizzazioni immateriali.

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni immateriali lorde</i>								
	Spese avviamento impianti o produzione	49.671	-	49.671	13.665	-	-	63.336
	Arrotondamento							1
Totale		49.671	-	49.671	13.665	-	-	63.337
<i>Fondo amm. Immob. immateriali</i>								
	F.do amm. spese societarie	-	-	24.241-	-	-	12.250	36.491-
Totale		-	-	24.241-	-	-	12.250	36.491-

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

Variazione consistenza altre voci dell'attivo e del passivo

Con riferimento all'esercizio in chiusura, e in ossequio a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, n. 4 del Codice Civile, nei seguenti prospetti vengono illustrate per ciascuna voce dell'attivo e del passivo diversa dalle immobilizzazioni le movimentazioni intervenute.

Per una maggiore chiarezza espositiva, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali.

Crediti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>CREDITI</i>					
	Clienti terzi Italia	379.158	99.227	279.931-	74-
	Anticipi diversi	-	-	-	-
	Depositi cauzionali per utenze	746	748	2	-
	Caparre confirmatorie	-	37.820	37.820	-
	Crediti vari v/terzi	2.898	26.458	23.560	813
	Erario c/liquidazione Iva	193.527	595.605	402.078	208
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	580	2.109	1.529	264
	Ritenute subite su interessi attivi	2.041	815	1.226-	60-
	Erario c/acconti IRES	-	66.346	66.346	-
	Erario c/acconti IRAP	-	5.231	5.231	-
	INAIL dipendenti/collaboratori	214	214	-	-
	Arrotondamento	2-	-	2	
	Totale	579.162	834.573	255.411	

La variazione significativa dei “*Crediti vari verso terzi*” è determinata dal credito verso il Comune di Modena per il contributo, riconosciuto con disposizione del 28/12/2012, destinato all’acquisto di alloggi nel complesso R - Nord, nell’ambito degli impegni di spesa per progetti di sicurezza urbana del Comune di Modena.

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>							
	Banca c/c	946.721	2.302.483	2.182.650	1.066.554	119.833	13
	Cassa contanti	61	300	323	38	23-	38-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale		946.782	2.302.783	2.182.973	1.066.592	119.810	

Ratei e Risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti attivi</i>							
	Ratei attivi	-	7.643	-	7.643	7.643	-
	Risconti attivi	2.739	8.844	2.739	8.844	6.105	223
	Arrotondamento	-			1	1	
Totale		2.739	16.487	2.739	16.488	13.749	

Patrimonio Netto

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale	13.045.419	3.400.000	-	-	-	16.445.419	3.400.000	26
Riserva legale	-	39.336	-	-	-	39.336	39.336	-
Utili (perdite) portati a nuovo	224.392-	-	-	-	-	224.392-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	39.336	354.367	-	-	39.336	354.367	315.031	801
Totale	12.860.363	3.793.703	-	-	39.336	16.614.730	3.754.367	29

Fondi per rischi ed oneri

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>FONDI PER RISCHI E ONERI</i>		
	Fondo imposte	230.947
	Fondo imposte differite IRES	6.479
	Fondo imposte differite IRAP	919
	Totale	238.345

Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DEBITI</i>					
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	27.516	205.578	178.062	647
	Note credito da ricevere da fornit.terzi	54-	-	54	100-
	Fornitori terzi Italia	63.322	285.118	221.796	350
	Erario c/IRES	64.741	-	64.741-	100-
	Erario c/IRAP	4.737	-	4.737-	100-
	Debiti diversi verso terzi	89.516	44.812	44.704-	50-
	Totale	249.778	535.508	285.730	

Ratei e Risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti passivi</i>									
	Ratei passivi	-	39.071	-	-	1	39.070	39.070	-
	Risconti passivi	2.530.919	15.677	-	-	259.615	2.286.981	243.938-	10-
	Totale	2.530.919	54.748	-	-	259.616	2.326.051	204.868-	

Tale voce si riferisce, oltre ai risconti passivi su canoni di locazione attivi per euro 15.677, ai contributi riconosciuti (con disposizione di liquidazione) ed erogati alla società nel corso del 2008 e del 2011 da parte del Comune di Modena, per le prime tre tranches di finanziamento relativo al Contratto di quartiere II dalla Regione Emilia Romagna, in virtù dell'art. 7 dell'Accordo di Programma del 9.7.2008 tra Regione e Comune di Modena; per euro 206.500,00 al contributo assegnato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena. In particolare, secondo il metodo reddituale illustrato dai Principi contabili, i contributi vengono rinviati per competenza agli esercizi successivi sulla base delle vita utile delle immobilizzazioni cui si riferiscono, a partire dall'entrata in funzione del bene. I contributi in conto esercizio vengono rinviati all'esercizio di sostenimento dei costi per ridurre i quali sono stati erogati. La variazione della voce si riferisce ai contributi in conto

capitale, in quanto riconosciuti per gli interventi previsti dal Contratto di quartiere II sull'Edilizia residenziale, Studentato e Parcheggi Pubblici.

Composizione delle voci di conto economico

Si riporta dettagliatamente la composizione delle voci di Conto Economico.

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	150.759
<i>Ricavi da locazioni</i>	87.122
<i>Ricavi da rimborso Croce rossa Italiana</i>	63.636

4) Incrementi di imm. per lavori interni	1.462.400
--	-----------

Tale voce si riferisce dalle rimanenze di opere sulle immobilizzazioni in corso di ristrutturazione e riqualificazione.

5) Altri ricavi e proventi	8.530
<i>Rimborsi e riaddebiti di spese</i>	8.279
<i>Sopravv.attiva di natura ordinaria</i>	251

B) Costi della produzione

7) Per servizi	1.493.337
<i>Lavorazioni di terzi</i>	1.331.463
<i>Energia elettrica ed acqua</i>	37.858
<i>Manutenzione fabbric.</i>	9.118
<i>Consulenze amministrative e fiscali</i>	26.000
<i>Consulenze Tecniche</i>	60.200
<i>Contrib.Cassa Previd.lav.autonomi</i>	3.440
<i>Compensi sindaci professionisti</i>	13.301
<i>Premi di assicurazioni</i>	10.957
<i>Pulizie e vigilanza</i>	700
<i>Spese generali varie</i>	20
<i>Commissioni e spese bancarie e postali</i>	280

10) Ammortamenti	28.899
<i>a) delle immobilizzazioni immateriali</i>	12.250
<i>b) delle immobilizzazioni materiali</i>	16.649

13) Altri accantonamenti	230.947
<i>Accantonamenti fondi ed oneri</i>	230.947

14) Oneri diversi di gestione	319.244
<i>I.M.U.</i>	89.649
<i>Altre imposte e tasse deducibili</i>	2.012
<i>Costi vari non deducibili</i>	2.374
<i>Spese varie</i>	287
<i>Spese condominiali ordinarie e straordinarie</i>	224.922

C) Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono interamente costituiti dagli interessi attivi su conto corrente (euro 4.077).

E) Proventi e oneri straordinari

La voce E 20, Proventi straordinari si riferisce ai contributi in conto capitale relativi a interventi su immobili destinati a civili abitazioni e parcheggi pubblici, non ammortizzabili. Tali contributi sono rilevati nell'esercizio in cui è sottoscritta la Disposizione di liquidazione, che determina con ragionevolezza che i contributi saranno erogati.

In particolare la voce si riferisce a:

20) Proventi straordinari	808.441
<i>Contributi Edilizia residenziale Contratto di quartiere II in R Nord I tranche</i>	82.500
<i>Contributi ERP Studentato Contratto di quartiere II in R Nord I tranche</i>	142.438
<i>Contributi Parcheggi Pubblici Contratto di quartiere II in R Nord I tranche</i>	29.943
<i>Contributi Edilizia residenziale Contratto di quartiere II in R Nord II tranche</i>	330.000
<i>Contributi ERP Studentato Contratto di quartiere II in R Nord II tranche</i>	200.000
<i>Contributi per alloggi in R Nord, Progetti di sicurezza urbana del Comune di Modena</i>	23.560

Partecipazioni in imprese controllate e collegate

La società non detiene partecipazioni di controllo e /o collegamento.

Crediti e debiti distinti per durata residua e Debiti assistiti da garanzie reali

Si attesta che non esistono crediti e/o debiti di cui all'art. 2427 n.6 del Codice Civile.

Effetti delle variazioni nei cambi valutari

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene attività e passività in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere operazioni soggette all'obbligo di retrocessione a termine.

Indicazione analitica delle voci di Patrimonio Netto

Si riporta la composizione del Patrimonio netto, con specificazione della origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità delle voci.

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale		-	-	-
<i>Totale</i>					
			-	-	-
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	A	39.336	-	39.336
<i>Totale</i>					
			39.336	-	39.336
<i>Totale Composizione voci PN</i>					
			39.336	-	39.336

LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci

Movimenti del Patrimonio Netto

Per una valutazione ed analisi completa sui movimenti del Patrimonio netto in oggetto, nonché della utilizzazione delle voci di Patrimonio netto nei precedenti esercizi, si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nel seguente prospetto.

	Capitale	Riserva legale	Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 1/01/2010	13.045.419	-	2	25.510	19.889-	13.051.042
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>						
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	19.889-	19.889	-
<i>Altre variazioni:</i>						

	Capitale	Riserva legale	Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	2-	-	-	2-
Risultato dell'esercizio 2010	-	-	-	-	230.013-	230.013-
Saldo finale al 31/12/2010	13.045.419	-	-	5.621	230.013-	12.821.027
Saldo iniziale al 1/01/2011	13.045.419	-	-	5.621	230.013-	12.821.027
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>						
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	230.013-	230.013	-
<i>Altre variazioni:</i>						
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1	-	-	1
Risultato dell'esercizio 2011	-	-	-	-	39.336	39.336
Saldo finale al 31/12/2011	13.045.419	-	1	224.392-	39.336	12.860.364
Saldo iniziale al 1/01/2012	13.045.419	-	1	224.392-	39.336	12.860.364
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>						
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	39.336	-	-	39.336-	-
<i>Altre variazioni:</i>						
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	3.400.000	-	-	-	-	3.400.000
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1-	-	-	1-
Risultato dell'esercizio 2012	-	-	-	-	354.367	354.367

	Capitale	Riserva legale	Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo finale al 31/12/2012	16.445.419	39.336	-	224.392-	354.367	16.614.730

Oneri finanziari imputati ai valori iscritti nell'attivo

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.

Proventi da Partecipazioni diversi dai dividendi

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

Compensi organo di revisione legale dei conti

Ai revisori legale dei conti spettano i seguenti compensi:

- per l'attività di revisione legale dei conti, Euro 1.250;
- per altri servizi di verifica svolti, Euro 12.051.

Azioni di godimento; Obbligazioni convertibili; Altri Titoli

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

Altri strumenti finanziari emessi

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

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad 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.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; tuttavia, si tratta di operazioni non rilevanti e concluse a condizioni di mercato, pertanto, ai fini della comprensione del bilancio, non si ritiene necessario fornire maggiori dettagli.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

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

Informazioni di cui agli artt.2435 bis c.6 e 2428 c.2 n°3 e 4 del Codice Civile

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

Informativa sull'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.

Considerazioni finali

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio integralmente a 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 31/12/2012 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Modena, 26/03/2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Il presidente

Giuseppe Dieci

Allegato: Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni materiali lorde</i>										
	Terreni edificabili	-	-	-	- 2.150.000	-	-	-	-	2.150.000
	fabbr.civili R Nord	2.775.934	-	2.775.934	510.887	908.661	-	-	-	4.195.482
	dir.superf.fabb.civili R nord	515.355	-	515.355	-	-	-	-	-	515.355
	fabbr.civili PIPERS	-	-	-	31.860	-	-	-	-	31.860
	fabbr. strumentale R Nord	4.599.807	-	4.599.807	951.513	-	908.661	-	-	4.642.659
	dir.superf.fabb.strum.R Nord	6.166.845	-	6.166.845	-	-	-	-	-	6.166.845
	Impianti specifici	52.887	-	52.887	-	-	-	-	-	52.887
	Mobili e arredi	11.949	-	11.949	53.585	-	-	-	-	65.534
	Altri beni materiali	-	-	-	1.991	-	-	-	-	1.991
Totale		14.122.777	-	14.122.777	3.747.068	908.661	908.661	47.232	-	17.822.613
<i>Fondo amm.immobilizz. materiali</i>										
	F.do amm. impianti specifici	-	-	34.933-	-	-	-	-	13.616	48.549-
	F.do amm. mobili e arredi	-	-	896-	-	-	-	-	2.884	3.780-
	Fondo amm. altri beni materiali	-	-	-	-	-	-	-	149	149-
Totale		-	-	35.829-	-	-	-	-	16.649	52.478-

Il sottoscritto delegato alla presentazione dell'istanza di deposito del bilancio d'esercizio, ai sensi degli articoli 38, comma 3-bis DPR 445/2000 e 22, comma 3 del D.Lgs. n. 82/2005 dichiara che lo stato patrimoniale ed il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL, in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità richiesti dall'art. 2423 C.C.e che il prospetto contabile e la nota integrativa in formato PDF/A, composti da n. 27 pagine numerate da 1 a 27 sono conformi ai corrispondenti documenti originali da cui sono tratti.

Il sottoscritto amministratore/liquidatore ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 / 2000 dichiara che lo stato patrimoniale ed il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL, in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità richiesti dall'art. 2423 C.C.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

GIUSEPPE DIECI

FIRMA DIGITALE