

# CAMBIAMO S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	STRADA SANT'ANNA NR 210 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

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	189.997	146.687
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>189.997</b>	<b>146.687</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	17.923.375	17.733.100
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.731.005	913.829
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	591.680
<b>Totale crediti</b>	<b>1.731.005</b>	<b>1.505.509</b>
IV - Disponibilità liquide	18.431	26.602
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>19.672.811</b>	<b>19.265.211</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>3.533</b>	<b>4.074</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>19.866.341</b>	<b>19.415.972</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	610.298	610.298
VI - Altre riserve	(1)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(275.042)	(224.392)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	26.392	(50.650)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.807.066</b>	<b>16.780.675</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>9.377</b>	<b>4.730</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.517.970	2.603.340
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.500.000	-
<b>Totale debiti</b>	<b>3.017.970</b>	<b>2.603.340</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>31.928</b>	<b>27.227</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>19.866.341</b>	<b>19.415.972</b>

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	310.136	1.336.652
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	190.275	551.245
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	190.275	551.245
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.390.213	4.067.014
altri	58.340	53.757
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.448.553</b>	<b>4.120.771</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.948.964</b>	<b>6.008.668</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	252.284	1.616.977
7) per servizi	784.326	3.781.727
9) per il personale		
a) salari e stipendi	60.970	64.072
b) oneri sociali	2.195	1.796
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.991	4.399
c) trattamento di fine rapporto	4.664	4.399
e) altri costi	327	-
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>68.156</b>	<b>70.267</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	36.072	32.866
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	2.733
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	36.072	30.133
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	81.166	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>117.238</b>	<b>32.866</b>
14) oneri diversi di gestione	555.698	480.840
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.777.702</b>	<b>5.982.677</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>171.262</b>	<b>25.991</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	5
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	41.119	33.469
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>41.119</b>	<b>33.469</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(41.119)</b>	<b>(33.464)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>130.143</b>	<b>(7.473)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	101.576	39.998
imposte relative a esercizi precedenti	2.175	3.179
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>103.751</b>	<b>43.177</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>26.392</b>	<b>(50.650)</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

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

### **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.

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 codice civile.

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

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

### **Criteri di valutazione**

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

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**

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 evidenzia un risultato di esercizio positivo di euro 26.392.

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

##### **1. Attività svolta nel 2017**

Nel 2017 la Società ha proseguito il percorso avviato a fine 2016 con l'adeguamento dello Statuto alle nuove norme e ai principi del D.lgs. 175/2016 ("Testo unico sulle società partecipate").

A fine marzo è stata sottoscritta la «*Convenzione per la collaborazione sinergica di attività di interesse comune tra il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e la Società di Trasformazione Urbana 'CambiaMo S.p.A.' ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241*» con i seguenti obiettivi strategici:

- definire un'unitaria Direzione Generale delle Strutture del Consorzio e della STU;
- condividere i servizi gestionali, tecnici e giuridico-amministrativi per rispondere alle carenze di organico della STU e per ampliare, valorizzare e/o consolidare le competenze specialistiche del Consorzio;
- condividere gli spazi e gli uffici del Consorzio.

Con il conseguente Protocollo d'intesa, stipulato ai sensi dell'art. 23 bis comma 7 del D.Lgs 165/2001, è stata definita l'assegnazione temporanea del Direttore del Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, Arch. Luca Biancucci, presso la società CambiaMo S.p.A., per "*definire un'unica figura della Direzione Generale delle strutture della STU e del Consorzio per lo svolgimento in modo sinergico delle funzioni e per facilitare il coordinamento e l'azione trasversale tra gli stessi*".

Nella seconda parte dell'esercizio il percorso di sviluppo societario è stato ulteriormente rafforzato dai seguenti provvedimenti e azioni:

- nomina del revisore legale dei conti e adempimenti vari in ottemperanza al D.Lgs 175/2016;
- avvio del percorso per l'adozione del Modello ex D.Lgs 231/01 e del nuovo Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza (approvato a inizio 2018).

Per quanto riguarda l'attività svolta è stato dato impulso ai residui interventi previsti nel complesso R-Nord in collaborazione con la struttura tecnica di ACER Modena (come da convenzione tra le parti per i servizi tecnici di ingegneria).

In particolare:

- è stato approvato il progetto e si è dato avvio alle procedure di appalto per l'ampliamento del Coworking (progetto HUB);

- è stato completato il progetto di riqualificazione degli alloggi ERS e ERP nel complesso R-Nord 1 di Canaletto 21;
- è stata avviata la progettazione degli alloggi in R-Nord 2 di strada Attiraglio 7;
- è stato definito l'iter con gli amministratori di condominio per il recupero funzionale degli interrati;
- si è provveduto all'adeguamento dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento delle attività (pompa di calore) con successivo monitoraggio del funzionamento e delle manutenzioni.

L'obiettivo è quello di completare tutti i lavori di recupero del complesso R-Nord entro il 31/12/2018 provvedendo alla rendicontazione dei vari programmi (Contratti di Quartiere II, PIPERS, PRU). Nell'ambito dei progetti per la rigenerazione urbana del comparto Ex Mercato Bestiame, sono state definite le intese e le tempistiche degli appalti per l'attuazione del «*Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord*». Nel dettaglio:

- è stata sottoscritta l'intesa e sono state avviate le procedure di appalto per la riqualificazione della mobilità stradale e ciclo-pedonale (Stralcio 'A' Porta Nord e stralcio 'B' via Finzi - via Fanti)
- è stata sottoscritta la Convenzione ex art. 120 del TUEL con il Comune di Modena per l'attuazione degli interventi;
- sono state definite le fasi attuative dell'intervento di «*Abitare sociale e centro diurno per disabili nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame*»
- si sono svolti incontri e sono stati fatti approfondimenti per l'avvio degli altri interventi pubblici (DataCenter, nuova sede Medicina dello Sport, sottopasso ferroviario).

Infine, per quanto riguarda la gestione finanziaria e patrimoniale, è stato impostato un piano pluriennale e sono state ipotizzate con i Soci alcune azioni da implementare nel 2018 per dare attuazione ai nuovi programmi e garantire l'equilibrio della società nel medio-lungo periodo.

Nel corso dell'esercizio è continuata l'azione di controllo di gestione delle commesse e dei costi di funzionamento al fine di ottimizzare l'uso delle risorse.

## 2. Relazione sul governo societario

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 175/2016 e s.m.i. si dà conto dei provvedimenti adottati in materia di governo societario.

Si evidenzia in particolare il lavoro svolto per dotare la Società di un adeguato Piano per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza, a seguito dell'emanazione delle nuove Linee Guida ANAC n. 1134 dell'8 novembre 2017. Vista la natura della società e l'attività svolta, si è data priorità alla valutazione dei rischi e allo studio del nuovo piano di misure che costituiscono un primo passo del percorso di implementazione di strumenti di compliance, che culminerà con l'adozione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del d.lgs. n. 231/2001 e la nomina di un Organismo di Vigilanza.

Riguardo alla relazione per la prevenzione del rischio di crisi aziendale di cui all'art. 6 del TUSP sopra citato, visto che sono in corso a livello nazionale (anche con il coinvolgimento degli ordini professionali) approfondimenti tecnici sul contenuto da dare a tale relazione e vista la priorità data agli strumenti societari sopra citati, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno rinviare all'esercizio 2018 l'approvazione di criteri puntuali per la valutazione del rischio di crisi aziendale. In attesa di sviluppi certi, la situazione economico-finanziaria è stata peraltro verificata puntualmente dagli uffici con la supervisione del Direttore Generale e periodicamente riferita al consiglio. Al contempo, visto l'evolversi dei programmi assegnati alla società, dal nuovo esercizio sarà implementato un sistema di pianificazione e controllo più analitico dei programmi per centri di costo.

In terzo luogo si ricorda che sono stati approvati gli obiettivi di contenimento dei costi di funzionamento ex art. 19 comma 6 del TUSP assegnati alla Società con deliberazione della Giunta Comunale n. 580 /2017.

Infine, ai sensi dell'art. 25 comma 1 è stata approvata la relazione "*Ricognizione del personale in servizio*".

Anche nell'esercizio 2018 continuerà la proficua collaborazione con lo staff dell'ufficio Organismi Partecipati del Comune di Modena per adeguare strumenti e azioni al contesto normativo in continua evoluzione.

**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, 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.

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.

#### **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	280.283	343.620
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	63.337	133.596	196.933
<b>Valore di bilancio</b>	-	146.687	146.687
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	79.382	79.382
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	36.072	36.072
<b>Totale variazioni</b>	-	43.310	43.310
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	63.337	359.665	423.002
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	63.337	169.668	233.005
<b>Valore di bilancio</b>	-	189.997	189.997

## 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
	Attrezzatura specifica FAB-LAB	52.082	-	52.082	75	-	-	52.157
	Mobili e arredi	163.342	-	163.342	-	-	-	163.342
	Altri beni materiali	1.990	-	1.990	-	-	-	1.990
	F.do ammortamento impianti specifici	-	62.869	62.869-	-	-	-	62.869-
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	-	-	-	-	5.948	5.948-
	F.do amm.. attrezz.spec. industr.e commer.agric.	-	7.721	7.721-	-	-	5.212	12.933-

F.do ammortamento mobili e arredi	-	61.663	61.663-	-	-	24.613	86.276-
Fondo ammortamento altri beni materiali	-	1.343	1.343-	-	-	299	1.642-
<b>Totale</b>	<b>280.283</b>	<b>133.596</b>	<b>146.687</b>	<b>79.382</b>	<b>-</b>	<b>36.072</b>	<b>189.997</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, destinati a 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.

<b>Rimanenze</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Diritto Superf.R-NORD civile	515.355	515.355
Diritto Superf.R-NORD strumentale	6.018.495	6.018.495
Fabbricati civili PIPERS	299.042	216.989
Imm. civili R-NORD	4.105.708	3.999.150
Immobili strumentali R-NORD	4.957.086	4.955.422
Ex Mercato Bestiame	2.027.690	2.027.690
<b>totale</b>	<b>17.923.375</b>	<b>17.733.100</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 codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 81.166. 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.

Si riportano i dettagli dei crediti:

<b>Crediti</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Clienti terzi Italia	191.992	166.260
Anticipi diversi	333	333
Depositi cauzionali per utenze	1.708	1.686
Crediti vari v/terzi	1.218.129	499.536
Fornitori terzi Italia	6.580	1.780
Erario c/liquidazione Iva	300.704	648.312
Recupero somme erogate D.L.66/2014	320	316
Ritenute subite su interessi attivi		1
Altre ritenute subite	24.407	181.682
Erario c/IRES	58.498	
Erario c/IRAP		1.350
Erario c/acconti IRAP	9.443	4.254
INAIL dipendenti/collaboratori	57	
Fondo svalutaz. crediti verso clienti	-81.166	
<b>totale</b>	<b>1.731.005</b>	<b>1.505.509</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.

A) Patrimonio netto	31/12/2017	31/12/2016
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	610.298	610.298
VI - Altre riserve	-1	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-275.042	-224.392
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	26.392	-50.650
<b>totale</b>	<b>16.807.066</b>	<b>16.780.675</b>

### Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis 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 di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Si riportano i dettagli dei debiti:

D) Debiti	31/12/2017	31/12/2016
Banca c/c	1.030.508	574.567
Soci conto finanziamento infruttifero	1.500.000	1.500.000
Fatture da ricevere da fornitori terzi	200.118	90.736
Fornitori terzi Italia	107.513	331.473
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	2.240	3.284
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	10.900	1.955
Erario c/ imp.sost. TFR	4	
Erario c/IRES		32.129
Erario c/IRAP	11.301	
INPS dipendenti	1.916	1.943

INPS collaboratori	91	1.200
INAIL dipendenti/collaboratori		138
Enti previdenziali e assistenziali vari	49	50
Depositi cauzionali ricevuti	34.864	28.524
Debiti v/collaboratori		3.476
Deb. x spese condominiali	8.272	
Debiti diversi	43.862	
Debiti diversi v/ C.A.P.	25.921	
Debiti vs Comune Modena	73	
Debito vs.collegio sindacale	11.585	30.285
Personale c/retribuzioni	3.478	3.580
Banche c/partite passive da liquidare	25.275	
<b>totale</b>	<b>3.017.970</b>	<b>2.603.340</b>

### 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. Per il 2017 il tasso di interesse applicato è stato pari allo 0,67%. Dal 1.1.2018 il tasso di interesse annuo sarà 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:

	<b>31/12/2017</b>
<b>1) ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>310.136</b>
Proventi da locazioni immobili	308.136
Prestazioni di servizi	2.000
<b>2) variazioni delle rimanenze</b>	<b>190.275</b>
Rim.finali prod.in corso lavor. e semil.	17.923.375
Rim.iniz.prod.in corso lavoraz.e semil.	-17.733.100
<b>5) altri ricavi e proventi</b>	
<b>contributi in conto esercizio</b>	<b>1.390.213</b>
Bando Periferie Abit.Soc. e Centro diurno disabili	550.000
Bando Periferie Riqualfic.sistema mobilità	610.183
HUB Modena R-Nord	54.335
PIPERS IN R-Nord 2	175.694
<b>altri</b>	<b>58.340</b>
Altri	58.340

## 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.

	<b>31/12/2017</b>
<b>6) per materie prime, suss., di consumo e di merci</b>	<b>252.284</b>
Acq.beni materiali per produz. servizi	251.948
Acq.materiali di consumo (att.servizi)	336

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

	<b>31/12/2017</b>
<b>7) per servizi</b>	<b>784.326</b>
Lavorazioni di terzi	532.218
Acq.servizi gestione Studentato	6.941
Servizi telematici	115
Utenze	44.674
Pulizia locali	1.909
Spese condivisione spazi, uffici e servizi C.A.P.	8.750
Manutenzione impianti e macchinari	575
Manutenzione fabbricati	74.009
Consulenze ammin.e fiscali	11.101
Consulenze Legali e Notarili	5.152
Compensi per personale distaccato	20.366
Compenso Direttore Generale	47.765
Compensi sindaci e revisori professionisti	11.518
Altre spese amministrative e postali	3.565
Premi di assicuraz.	11.689
Formaz., servizi mensa e visite personale	2.431
Commissioni e spese bancarie	717
Sop.pass.	830

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.

	<b>31/12/2017</b>
<b>9) per il personale</b>	<b>68.156</b>
a) salari e stipendi	60.970
b) oneri sociali	2.195
c) trattamento di fine rapporto	4.664
e) altri costi	327

Gli ammortamenti sono relativi a:

	<b>31/12/2017</b>
<b>10 a) ammortamento delle immob.</b>	
Amm.ti civilistici impianti specifici	0

	<b>31/12/2017</b>
<b>10 b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>	<b>36.072</b>
Amm.ti civil.altri impianti e macchinari	5.948
Amm.civil.attrezz.spec.industr.commer.agric.	5.212
Amm.ti civilistici mobili e arredi	24.613
Amm.ti civilistici altri beni materiali	299

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

	<b>31/12/2017</b>
<b>10 d) svalutazioni dei crediti</b>	<b>81.166</b>
Acc.ti sval. crediti v/clienti	81.166

Gli oneri diversi di gestione sono così composti:

	<b>31/12/2017</b>
<b>14) oneri diversi di gestione</b>	<b>555.698</b>
IVA indetraibile	146.079
IMU e TASI	148.978
Diritti camerali e altre spese amm.	691
Imposta di registro e concess. govern., val.bollati	6.761
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	2.918



Cancelleria varia	115
Perdite su crediti	16.876
Spese condominiali	233.280

## Proventi e oneri finanziari

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

Nel dettaglio:

	31/12/2017
<b>17) interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>41.119</b>
Interessi passivi bancari	26.203
Commissioni disponibilità fondi	4.908
Interessi passivi su finanzia. di soci	10.000
Oneri finanz.diversi	

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi, costi o altri componenti positivi e negativi 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 trovata rilevazione solo qualora si sia la ragionevole certezza circa loro futura insorgenza o il loro futuro recupero.

	31/12/2017
<b>20) imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>103.751</b>
IRES corrente	90.275
IRAP corrente	11.301
Imposte relative esercizi precedenti	2.175

## **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>

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 esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 del codice civile, evidenziando i compensi del Collegio Sindacale.

	Sindaci
Compensi	7.333

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

### **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 destinare l'utile d'esercizio a copertura delle perdite portate a nuovo, nonché di coprire integralmente le residue perdite portate a nuovo mediante la 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 31/12/2017 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, 23/03/2018

### **Il Consiglio di Amministrazione**

Giorgio Razzoli, Presidente

Brunella Piccinini, Consigliere

Andrea Casagrande, Consigliere