

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 Inteamente versato

Partita IVA: 03077890360

Relazione sull'attività 2012

1. Situazione attuale della società

Premessa: profilo societario

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. 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.

In seguito alla partecipazione ad ulteriori bandi regionali e all'assegnazione di ulteriori contributi, la Società risulta soggetto attuatore per conto del Comune di Modena, oltre che per il programma "Contratti di Quartiere II" ("CdQII"), anche per gli interventi relativi al "Programma Speciale d'Area" ("PSA"), per la realizzazione di alloggi presso l'Ex-Mercato

Bestiame, del “Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana” (“PIPERS”), per la realizzazione di ulteriori alloggi ERS/ERP all’interno del complesso R-NORD e la riqualificazione dell’immobile “Ex-Poste”, e del “Programma di Riqualificazione Urbana” (“PRU”), per la realizzazione di ulteriori alloggi ERP all’interno del complesso R-NORD.

Nel corso dell’esercizio 2009 e 2012 si sono perfezionati due aumenti di capitale sociale. In particolare in data 14 dicembre 2009 (ministero notaio Vezzi, rep. 118609/18989), l’assemblea straordinaria dei soci ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 120.000,00 a euro 13.045.419,00, mediante conferimenti di beni in natura e in danaro, con esclusione del diritto di opzione: per i conferimenti di beni in natura il Comune di Modena ha conferito il diritto di superficie, per quaranta anni, sugli immobili di proprietà, mentre ACER ha conferito la proprietà degli immobili costituenti parte del suo patrimonio. In data 2 luglio 2012 (ministero Vezzi, 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 conferimenti di beni in natura e in danaro, con esclusione del diritto di opzione: per i conferimenti di beni in natura il Comune di Modena ha conferito il 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".

La gestione amministrativa e manutentiva degli immobili abitativi è attualmente affidata ad ACER Modena.

1.1. **Attività svolta nell’anno 2012**

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; 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.

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.

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.

Nel corso del 2012 sono stati effettuati i lavori relativi al primo stralcio dell'intervento di recupero (con accorpamento) degli alloggi nelle torri residenziali in R-NORD. Sono stati, inoltre, affidati e completati i lavori di realizzazione della sede di Modena Formazione, consegnata entro l'estate 2012, e della Sala Polivalente al piano interrato, inaugurata nell'autunno 2012. Inoltre, sono in corso di ultimazione i lavori per la realizzazione dell'intervento relativo alla foresteria universitaria, da consegnare entro febbraio 2013, e sono in corso le progettazioni delle lavorazioni relative ai successivi stralci, sia per quanto riguarda l'R-NORD che per quanto riguarda l'Ex-Mercato Bestiame.

Oltre agli interventi sopra riportati, alla Società sono stati, inoltre, affidati dal Comune di Modena, in virtù di quanto previsto dall'oggetto sociale, interventi di riqualificazione urbana in altri comparti del territorio comunale, finalizzati al superamento di elementi di degrado fisico e sociale (area Centro Storico, Zona Tempio), realizzati nel 2010. Nel 2010 la Società, nell'ambito del I stralcio di lavori di riqualificazione dell'immobile "Ex-Poste", sito in Via dell'Abate, nell'ambito del "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" (bando ora denominato "Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana"), ha realizzato la nuova sede dello sportello di mediazione dei conflitti "Punto d'accordo", attivato nei primi mesi del 2011. Nell'anno 2012, infine, è stata stipulata una convenzione tra la Società e il Comune di Modena per la progettazione, realizzazione e gestione di interventi di riqualificazione commerciale ed urbana in diversi comparti della città, legati in particolare all'area del Centro Storico.

1.2. Dati economico-patrimoniali di preconsuntivo riferiti all'esercizio 2012

Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	15.913	25.430
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</i>	<i>15.913</i>	<i>25.430</i>
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	17.539.787	14.057.941
2) Impianti e macchinario	4.338	17.954
4) Altri beni materiali	63.595	11.053
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</i>	<i>17.607.720</i>	<i>14.086.948</i>
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</i>	<i>17.623.633</i>	<i>14.112.378</i>
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II - CREDITI		
1) Crediti verso clienti	99.227	379.158
esigibili entro l'esercizio successivo	99.227	
esigibili oltre l'esercizio successivo		
4-bis) Crediti tributari	646.484	196.147
esigibili entro l'esercizio successivo	646.484	
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5) Crediti verso altri	686.814	3.857
esigibili entro l'esercizio successivo	686.814	
esigibili oltre l'esercizio successivo		
<i>TOTALE CREDITI</i>	<i>1.432.525</i>	<i>579.162</i>
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	1.066.554	946.721
3) Denaro e valori in cassa	38	61
<i>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>	<i>1.066.592</i>	<i>946.782</i>
<i>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</i>	<i>2.499.117</i>	<i>1.525.944</i>
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	2.780	2.739
<i>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</i>	<i>2.780</i>	<i>2.739</i>
<i>TOTALE ATTIVO</i>	<i>20.125.530</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)	1
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(224.392)	(224.392)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	229.332	39.336
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	16.489.694	12.860.364
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondo per imposte, anche differite	123.000	
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	123.000	
D) DEBITI		
7) Debiti verso fornitori	293.602	90.784
esigibili entro l'esercizio successivo	293.602	
esigibili oltre l'esercizio successivo		
12) Debiti tributari	24.300	69.478
esigibili entro l'esercizio successivo	24.300	
esigibili oltre l'esercizio successivo		
14) Altri debiti	31.472	89.516
esigibili entro l'esercizio successivo	31.472	
esigibili oltre l'esercizio successivo		
TOTALE DEBITI (D)	349.374	249.778
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	3.163.462	2.530.919
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	3.163.462	2.530.919
TOTALE PASSIVO	20.125.530	15.641.061

Conto Economico

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	150.759	369.768
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.286.320	1.226.642
5) Altri ricavi e proventi	635	1.524
Ricavi e proventi diversi	635	1.524
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.437.714	1.597.934
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
7) Costi per servizi	1.293.079	1.169.803
8) Costi per godimento di beni di terzi	15	
10) Ammortamenti e svalutazioni	26.166	25.096
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.517	9.517
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	16.649	15.579
14) Oneri diversi di gestione	299.460	297.847
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.618.720	1.492.746
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(181.006)	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
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari	553.561	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Altri proventi straordinari	553.560	
21) Oneri straordinari		(463)
Imposte relative a esercizi precedenti		(461)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(2)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	553.561	(463)

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	376.632	112.954
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	147.300	73.618
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	24.300	73.618
Imposte differite sul reddito d'esercizio	123.000	
23) Utile (perdita) dell'esercizio	229.332	39.336

Criteria di formazione

Lo Stato patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in unità di Euro.

La valutazione delle voci di Stato Patrimoniale e Conto Economico è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza, indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Tutte le voci sono risultate comparabili con l'esercizio precedente.

Criteria di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci 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 dei Ragionieri, ovvero dall'Organo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

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

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, 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: sono rappresentate principalmente dagli immobili e diritto di superficie, accessorio agli stessi, oggetto di conferimento in sede di aumento di capitale sociale commentato in premessa.

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 mobili e arredo, iscritti al valore di costo e esposti al netto degli ammortamenti, calcolati in conformità a 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 Dpr 917/1986, entro i limiti ivi previsti, ed in conformità al piano di ammortamento descritto.

Nel dettaglio la voce comprende:

Terreni e fabbricati	17.539.787
Impianti specifici	52.887
F.do ammortamento impianti specifici	-48.549
Mobili e arredi	65.534
Altri beni materiali	1.990
F.do ammortamento mobili e arredi	-3.780
Fondo ammortamento altri beni materiali	-149
Totale	17.607.720

Attivo circolante

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

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.█

Variazione consistenza altre voci dell'attivo e del passivo

Con riferimento all'esercizio in chiusura nei seguenti prospetti vengono illustrate per ciascuna voce dell'attivo e del passivo diversa dalle immobilizzazioni le movimentazioni intervenute.

Crediti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>CREDITI</i>				
Crediti verso clienti		379.158	99.227	-279.931
Crediti vs				0
Erario c/liquidazione Iva		193.526	571.991	378.465
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.		580	2.101	1.521
Ritenute subite su interessi attivi		2.041	815	-1.225
Erario c/acconti IRES			66.346	66.346
Erario c/acconti IRAP			5.231	5.231
Depositi cauzionali per utenze		746	748	2
Caparre Confirmatorie PIPERS			37.820	37.820
Cred.v/ComuneMO contr. aree centro storic			447.035	447.035
Cred.v/ComuneMo sala polivalente			198.100	198.100
Credito V/Abitazione Sociale Modenese		2.898	2.898	0
INAIL dipendenti/collaboratori		214	214	0
TOTALE		579.162	1.432.525	853.363

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>				
	Banca c/c	946.721	1.066.554	119.833
	Cassa contanti	61	38	-23
	Totale	946.782	1.066.592	119.810

Ratei e Risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti attivi</i>				
	Risconti attivi	2.739	2.780	41
	Totale	2.739	2.780	41

Patrimonio Netto

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
Capitale	13.045.419	16.445.419	3.400.000
Riserva legale		39.336	39.336
Riserva diff.arr. €	1	-1	-2
Perdite portate a nuovo	-224.392	-224.392	0
Utile dell'esercizio	39.336	229.332	189.996
Totale	12.860.364	16.489.694	3.629.330

Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. finale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>DEBITI</i>				
Debiti verso fornitori		90.784	293.602	202.818
Debiti tributari		69.478	24.300	- 45.178
Deb. x spese condominiali		66.343	24.842	- 41.501
Debito v/Abitaz.Soc.Modenese		1.181	1.181	
Srl				-
Debito vs.collegio sindacale		21.992	5.449	- 16.543
Totale		249.778	349.374	99.596

Ratei e Risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti passivi</i>				
Ratei passivi			25	25
Risconti passivi interv. R Nord		2.530.919	2.541.862	10.943
Risconti passivi contr. aree centro stor.			423.475	423.475
Risconti Passivi sala polivalente			198.100	198.100
Totale		2.530.919	3.163.462	632.543

Tale voce si riferisce ai contributi riconosciuti alla società da parte del Comune di Modena, per vari interventi meglio descritti in altri paragrafi nel presente documento.

Dettaglio 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>	63.637
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.286.320
Tale voce si riferisce alle rimanenze di opere sulle immobilizzazioni in corso di ristrutturazione e riqualificazione.	
5) Altri ricavi e proventi	635
<i>Sopravv.attiva di natura ordinaria</i>	635

B) Costi della produzione

7) Per servizi	1.293.093
<i>Lavorazioni di terzi</i>	1.135.813
<i>Utenze</i>	33.271
<i>Pulizia locali</i>	700
<i>Manutenzioni ordinarie</i>	9.132
<i>Consulenze ammin.e fiscali</i>	6.000
<i>Consulenze Tecniche</i>	80.200
<i>Contrib.Cassa Previd.lav.aut. non affer.</i>	3.440
<i>Compensi sindaci professionisti</i>	13.301
<i>Premi di assicuraz.non obblig.deducibili</i>	10.957
<i>Commissioni e spese bancarie</i>	279
10) Ammortamenti	26.166
<i>a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>	9.517
<i>b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>	16.649
14) Oneri diversi di gestione	299.460
<i>Valori bollati</i>	4
<i>ICI</i>	89.649
<i>Diritti camerati</i>	238
<i>Imposta di registro e concess. govern.</i>	2.012
<i>Spese, perdite e sopravv.passive in ded.</i>	88
<i>Cancelleria varia</i>	49
<i>Spese condominiali ordinarie</i>	102.604

<i>Spese condominiali straordinarie</i>	102.520
<i>Costi di competenza di altri esercizi</i>	2.298

C) Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono interamente costituiti dagli interessi attivi su conto corrente.

E) Proventi straordinari

Tale voce si riferisce a contributi in conto capitale riconosciuti alla società dal Comune di Modena, così composti:

<i>Alloggi R-NORD politiche sicurezze</i>	23.560
<i>Edilizia residenziale R-NORD</i>	330.000
<i>ERP Studentato R-NORD</i>	200.000

Altre informazioni

Non esistono partecipazioni di controllo e /o collegamento. Non sussistono proventi da partecipazioni.

Non esistono crediti e/o debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

La società non detiene attività e passività in valuta estera.

La società nel corso dell'esercizio 2012 non ha posto in essere operazioni con obbligo di retrocessione.

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio, per cui non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

La società non ha emesso alcun azioni di godimento, obbligazioni convertibili e altri titoli o valori simili.

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Si attesta che non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare..

Si attesta che non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

La società non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate.

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

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

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.

La società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

1.3. Contenziosi legali pendenti

La Società non ha attualmente contenziosi legali pendenti.

2. Obiettivi della società

2.1. Obiettivi gestionali per il 2013

Per l'anno 2013 è prevista la conclusione dell'intervento relativo alla foresteria universitaria in R-NORD. Inoltre, si proseguiranno gli interventi di recupero, con accorpamento, degli alloggi nelle torri residenziali, nell'ambito dei programmi "PIPERS" e "PRU". Si darà inoltre avvio alle procedure d'appalto per la realizzazione delle due palazzine di alloggi con i finanziamenti "CdQII" e "PSA" nel comparto Ex-Mercato Bestiame. Infine, saranno avviati gli interventi di riqualificazione urbana e commerciale legati al Centro Storico.

2.2. Budget 2013

Budget economico					
Budget ricavi	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Totale
Contributi Alloggi	-				-
Contributi Contratto di Quartiere R Nord					-
Contributi PRU	400.000				400.000
Contributi Riqual.comm. aree centro storico					-
Contributi Sala Polivalente in R Nord					-
Locazioni soggetti pubblici	21.353	15.000	15.000	6.353	57.705
Locazioni soggetti privati	8.782	8.782	8.782	8.782	35.128
Rimborsi utenze - varie	8.100	8.100	8.100	8.100	32.400

Rimborsi da soggetti privati	8.100	8.100	8.100	8.100	32.400
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	399.376	1.002.876	946.876	1.881.876	4.231.004
interessi attivi	500	500	500	500	2.000
Totale ricavi	846.211	1.043.358	987.358	1.913.711	4.790.637
Budget costi	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Totale
Lavori straordinari su CdQ II	258.500	451.000	250.000	1.000.000	1.959.500
Lavori straordinari su PRU	-	200.000	-	200.000	400.000
Lavori straordinari su PSA	-	-	500.000	500.000	1.000.000
Lavori straordinari su PIPERS	100.000	100.000	100.000	100.000	400.000
Interventi riqualificazione commerciale Competenze RUP, tecniche Acer e appalti integrati	-	50.000	50.000	50.000	150.000
Manutenzioni straordinarie	10.000		10.000		20.000
Spese condominiali straordinarie	10.000	10.000	10.000	10.000	40.000
Assicurazioni	8.00		50	2.56	11.068
Utenze	0	8.10	8.10	8.10	32.400
Manutenzioni ordinarie	20.92	0	13.85	0	34.773
Spese condominiali ordinarie	1		2		
Competenze consulenza condominiale	31.250	31.250	31.250	31.250	125.000
Sorveglianza spazi	5.200	5.200	5.200	5.200	20.800
Consulenza contabile fiscale	10.000	-	-	-	10.000
Collegio sindacale	3.175	-	3.175	-	6.350
Quote associative	11.000	-	-	-	11.000
Oneri bancari	1.300	-	-	-	1.300
Oneri bancari	70	70	70	70	280
Comunicazione e connettività	-	9	40	-	49
Imposte e tributi		40.00		40.00	80.000
Ammortamenti		0		0	80.000
Interessi passivi mutuo				26.000	26.000
Imposte				100.000	100.000
Imposte				120.000	120.000
Totale costi	498.392	1.087.505	1.009.063	2.215.064	4.810.024

Risultato netto	347.819	-	44.147	-	21.705	-	301.354	-	19.387
------------------------	----------------	----------	---------------	----------	---------------	----------	----------------	----------	---------------

Budget finanziario

Gestione operativa - Entrate-	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Totale
Contributi Alloggi	23.560				23.560
Contributi Contratto di Quartiere R Nord	939.504				939.504
Contributi PRU	400.000				400.000
Contributi RiquaI.comm. aree centro storico	433.475				433.475
Contributi Sala Polivalente in R Nord	198.100				198.100
Locazioni soggetti pubblici	21.353	15.000	15.000	6.353	57.705
Locazioni soggetti privati	8.782	8.782	8.782	8.782	35.128
Rimborsi utenze - varie	8.100	8.100	8.100	8.100	32.400
Rimborsi da soggetti privati	8.100	8.100	8.100	8.100	32.400
Totale Ricavi	2.040.974	39.982	39.982	31.335	2.152.272
Gestione operativa -Uscite-	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Totale
Assicurazioni	8.00		50	2.56	11.068
Utenze	0	8.10	0	8	32.400
Manutenzioni ordinarie	20.92	0	13.85	0	34.773
Spese condominiali ordinarie	1		2		125.000
Competenze consulenza condominiale	31.250	31.250	31.250	31.250	20.800
Sorveglianza spazi	5.200	5.200	5.200	5.200	10.000
Consulenza contabile fiscale	10.000	-	-	-	6.350
Collegio sindacale	3.175	-	3.175	-	11.000
Quote associative	11.000	-	-	-	1.300
Oneri bancari	1.300	-	-	-	280
Comunicazione e connettività	70	70	70	70	49
Imposte e tributi	-	9	40	-	4.750
Totale Uscite	4.750				257.770

	103.766	44.629	62.187	47.188	
Flusso gestione operativa	1.937.208	- 4.647	- 22.205	- 15.854	1.894.502
Gestione extra-operativa - Entrate -	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Totale
disinvestimenti					
accensione nuovi mutui			2.000.000		2.000.000
aumenti di capitale					0
interessi attivi	500	500	500	500	2.000
varie					
Totale Entrate	500	500	2.000.500	500	2.002.000
Gestione extra-operativa - Uscite -	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Totale
investimenti	110.000	110.000	110.000	110.000	440.000
rimborso mutuo quota interessi				100.000	
rimborso mutuo quota capitale				92.000	92.000
imposte					
Lavori straordinari su CdQ II	258.500	451.000	250.000	1.000.000	1.959.500
Lavori straordinari su PRU	-	200.000		- 200.000	400.000
Lavori straordinari su PSA	-	-	500.000	500.000	1.000.000
Lavori straordinari su PIPERS	100.000	100.000	100.000	100.000	400.000
Interventi riqualificazione commerciale	-	50.000	50.000	50.000	150.000
Competenze RUP, tecniche Acer e appalti integrati	20.876	191.876	26.876	21.876	261.504
Manutenzioni straordinarie	10.000		10.000		20.000
Spese condominiali straordinarie	10.000	10.000	10.000	10.000	40.000
Totale Uscite	509.376	1.112.876	1.056.876	2.183.876	4.763.004
Flusso gestione extra - operativa	-508.876	-1.112.376	943.624	-2.183.376	-2.761.004
FLUSSO GESTIONE TOTALE	1.428.332	-1.117.023	921.419	-2.199.230	-866.502

2.3. Prospettive per l'intero triennio 2013-2015

Si presentano, di seguito, le prospettive di attività per il triennio 2013-2015, che sono tuttora indicative con riferimento all'esatta tempistica di realizzazione (vista la necessaria procedura di intervento per stralci sul comparto R-NORD, al fine di limitare l'impatto dei lavori sul condominio).

Si prevede, in ogni caso, di completare gli interventi già avviati relativamente al Contratto di Quartiere II: urbanizzazioni e servizi in R-NORD e locazione permanente, e di realizzare gli interventi relativi al Contratto di Quartiere II ancora da avviare: parcheggio pubblico, alloggi presso Ex Mercato Bestiame. Infine, dovrebbero essere progettati e realizzati gli ulteriori interventi previsti nel “PIPERS”, per quanto riguarda il comparto R-NORD e l’immobile "Ex-Poste", nel “PRU”, per quanto riguarda gli alloggi in R-NORD, e nel “PSA” per quanto riguarda gli alloggi presso il comparto Ex-Mercato Bestiame.
