

# 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

## 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 compatti 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 compatti 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 |
|---------------------------------------|--------|--------|

*TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI*

*15.913* *25.430*

#### 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 |
|-------------------------|--------|--------|

*TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI*

*17.607.720* *14.086.948*

*TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)*

*17.623.633* *14.112.378*

### 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

*TOTALE CREDITI*

*1.432.525* *579.162*

#### IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

|                               |           |         |
|-------------------------------|-----------|---------|
| 1) Depositi bancari e postali | 1.066.554 | 946.721 |
|-------------------------------|-----------|---------|

|                             |    |    |
|-----------------------------|----|----|
| 3) Denaro e valori in cassa | 38 | 61 |
|-----------------------------|----|----|

*TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE*

*1.066.592* *946.782*

*TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)*

*2.499.117* *1.525.944*

### D) RATEI E RISCONTI

|                         |       |       |
|-------------------------|-------|-------|
| Ratei e risconti attivi | 2.780 | 2.739 |
|-------------------------|-------|-------|

*TOTALE RATEI E RISCONTI (D)*

*2.780* *2.739*

*TOTALE ATTIVO*

*20.125.530* *15.641.061*

## Stato Patrimoniale Passivo

|   | Esercizio<br>2012 | Esercizio<br>2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                                    |                   |                   |
| 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<br>di Euro | (1)               | 1                 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                        | (224.392)         | (224.392)         |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                           | 229.332           | 39.336            |
| <i>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</i>                            | <i>16.489.694</i> | <i>12.860.364</i> |
| <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                            |                   |                   |
| 2) Fondo per imposte, anche differite                         | 123.000           |                   |
| <i>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)</i>                    | <i>123.000</i>    |                   |
| <b>D) DEBITI</b>  |                   |                   |
| 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                        |                   |                   |
| <i>TOTALE DEBITI (D)</i>                                      | <i>349.374</i>    | <i>249.778</i>    |
| <b>E) RATEI E RISCONTI</b>                                    |                   |                   |
| Ratei e risconti passivi                                      | 3.163.462         | 2.530.919         |
| <i>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</i>                            | <i>3.163.462</i>  | <i>2.530.919</i>  |
| <i>TOTALE PASSIVO</i>   | <i>20.125.530</i> | <i>15.641.061</i> |

## Conto Economico

|   |  | Esercizio<br>2012 | Esercizio<br>2011 |
|---|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                             |  |                   |                   |
| 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             |
| <i>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</i>                         |  | <i>1.437.714</i>  | <i>1.597.934</i>  |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                              |  |                   |                   |
| 7) Costi per servizi  |  | 1.293.079         | 1.169.803         |
| 8) Costi per godimento di beni di terzi                       |  | 15                | 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           |
| <i>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</i>                          |  | <i>1.618.720</i>  | <i>1.492.746</i>  |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b> |  | <b>(181.006)</b>  | <b>105.188</b>    |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                         |  |                   |                   |
| 16) Altri proventi finanziari                                 |  | 4.077             | 8.234             |
| d) Proventi diversi dai precedenti da altre imprese           |  | 4.077             | 8.234             |
| 17) Interessi ed altri oneri finanziari verso altri           |  | (5)               | (5)               |
| <i>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)</i>   |  | <i>4.077</i>      | <i>8.229</i>      |
| <b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>                       |  |                   |                   |
| 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)               |                   |
| <i>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</i>           |  | <i>553.561</i>    | <i>(463)</i>      |

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

### Criteri 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.

### Criteri 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 cespote. 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              |
| <b>Totale</b>                           | <b>17.607.720</b> |

### **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.<br>iniziale | Consist.<br>finale | Variaz.<br>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 storici |           |                      | 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                   |
| <b>TOTALE</b>                             |           | <b>579.162</b>       | <b>1.432.525</b>   | <b>853.363</b>      |

### Disponibilità liquide

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

### Ratei e Risconti attivi

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

## 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          |
| <b>Totale</b>           | <b>12.860.364</b> | <b>16.489.694</b> | <b>3.629.330</b> |

## Debiti

---

| Descrizione                  | Dettaglio | Consist.<br>finale | Consist.<br>finale | Variaz.<br>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             |
| <b>Totale</b>                |           | <b>249.778</b>     | <b>349.374</b>     | <b>99.596</b>       |

## 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<br>stor. |           |                   | 423.475          | 423.475          |
| Risconti Passivi sala polivalente            |           |                   | 198.100          | 198.100          |
| <b>Totale</b>                                |           | <b>2.530.919</b>  | <b>3.163.462</b> | <b>632.543</b>   |

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 camerali</i>                                   | 238       |
| <i>Imposta di registro e concess. govern.</i>             | 2.012     |
| <i>Spese, perdite e sopravv.passive inded.</i>            | 88        |
| <i>Cancelleria varia</i>                                  | 49        |
| <i>Spese condominiali ordinarie</i>                       | 102.604   |

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

### 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> | <i>23.560</i>  |
| <i>Edilizia residenziale R-NORD</i>       | <i>330.000</i> |
| <i>ERP Studentato R-NORD</i>              | <i>200.000</i> |

### 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 spesati 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 Polivante 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            |
| <b>Totale ricavi</b>                              | <b>846.211</b>     | <b>1.043.358</b>    | <b>987.358</b>       | <b>1.913.711</b>    | <b>4.790.637</b> |
| <b>Budget costi</b>                               | <b>I trimestre</b> | <b>II trimestre</b> | <b>III trimestre</b> | <b>IV trimestre</b> | <b>Totale</b>    |
| 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           |
| Assicurazioni                                     | 8.00               |                     | 50                   |                     | 2.56             |
| Utenze  | 0                  | 8.10                | 0                    | 8.10                | 8.10             |
|   | 20.92              |                     | 0                    | 13.85               | 0                |
| Manutenzioni ordinarie                            | 1                  |                     | 2                    |                     | 34.773           |
| Spese condominiali ordinarie                      | 31.250             | 31.250              | 31.250               | 31.250              | 125.000          |
| Competenze consulenza condominiale                | 5.200              | 5.200               | 5.200                | 5.200               | 20.800           |
| Sorveglianza spazi                                | 10.000             |                     | -                    | -                   | 10.000           |
| Consulenza contabile fiscale                      | 3.175              |                     | 3.175                |                     | 6.350            |
| Collegio sindacale                                | 11.000             |                     | -                    | -                   | 11.000           |
| Quote associative                                 | 1.300              |                     | -                    | -                   | 1.300            |
| Oneri bancari                                     | 70                 | 70                  | 70                   | 70                  | 280              |
| Comunicazione e connettività                      | -                  | 9                   | 40                   | -                   | 49               |
| Imposte e tributi                                 |                    | 40.00               |                      | 40.00               |                  |
| Ammortamenti                                      | 0                  |                     | 0                    | 0                   | 80.000           |
| Interessi passivi mutuo                           |                    |                     |                      | 100.000             | 100.000          |
| Imposte   |                    |                     |                      | 120.000             | 120.000          |
| <b>Totale costi</b>                               | <b>498.392</b>     | <b>1.087.505</b>    | <b>1.009.063</b>     | <b>2.215.064</b>    | <b>4.810.024</b> |

|                        |                |          |               |          |               |          |                |          |               |
|------------------------|----------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|----------------|----------|---------------|
| <b>Risultato netto</b> | <b>347.819</b> | <b>-</b> | <b>44.147</b> | <b>-</b> | <b>21.705</b> | <b>-</b> | <b>301.354</b> | <b>-</b> | <b>19.387</b> |
|------------------------|----------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|----------------|----------|---------------|

| <b>Budget finanziario</b>                  |                  |               |               |               |        |                  |
|--|------------------|---------------|---------------|---------------|--------|------------------|
| 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 Riqual.comm.aree centro storico | 433.475          |               |               |               |        | 433.475          |
| Contributi Sala Polivante 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           |
| <b>Totale Ricavi</b>                       | <b>2.040.974</b> | <b>39.982</b> | <b>39.982</b> | <b>31.335</b> |        | <b>2.152.272</b> |
| Gestione operativa -Uscite-                | I trimestre      | II trimestre  | III trimestre | IV trimestre  | Totale |                  |
| Assicurazioni                              | 8.00             |               | 50            | 2.56          |        |                  |
| Utenze                                     | 0                | 8.10          | 8.10          | 8.10          | 8.10   | 11.068           |
| Manutenzioni ordinarie                     | 0                | 0             | 0             | 0             |        | 32.400           |
| Spese condominiali ordinarie               | 20.92            |               | 13.85         |               |        |                  |
| Competenze consulenza condominiale         | 1                |               | 2             |               |        | 34.773           |
| Sorveglianza spazi                         | 31.250           | 31.250        | 31.250        | 31.250        |        | 125.000          |
| Consulenza contabile fiscale               | 5.200            | 5.200         | 5.200         | 5.200         |        | 20.800           |
| Collegio sindacale                         | 11.000           |               |               |               |        | 11.000           |
| Quote associative                          | 1.300            |               |               |               |        | 1.300            |
| Oneri bancari                              | 70               | 70            | 70            | 70            |        | 280              |
| Comunicazione e connettività               |                  | - 9           | 40            |               |        | 49               |
| <b>Imposte e tributi</b>                   | <b>4.750</b>     |               |               |               |        | <b>4.750</b>     |
| <b>Totale Uscite</b>                       |                  |               |               |               |        | <b>257.770</b>   |

|   |                  |                   |                  |                   |                   |
|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|   | 103.766          | 44.629            | 62.187           | 47.188            |                   |
| <b>Flusso gestione operativa</b>  | <b>1.937.208</b> | <b>-</b>          | <b>4.647</b>     | <b>-</b>          | <b>22.205</b>     |
| Gestione extra-operativa - Entrate - disinvestimenti                                      | I trimestre      | II trimestre      | III trimestre    | IV trimestre      | Totale            |
| accensione nuovi mutui  |                  |                   | 2.000.000        |                   | 2.000.000         |
| aumenti di capitale   |                  |                   |                  |                   | 0                 |
| interessi attivi  | 500              | 500               | 500              | 500               | 2.000             |
| varie   |                  |                   |                  |                   |                   |
| <b>Totale Entrate</b>   | <b>500</b>       | <b>500</b>        | <b>2.000.500</b> | <b>500</b>        | <b>2.002.000</b>  |
| Gestione extra-operativa - Uscite - investimenti  | I trimestre      | II trimestre      | III trimestre    | IV trimestre      | Totale            |
| rimborso mutuo quota interessi  | 110.000          | 110.000           | 110.000          | 110.000           | 440.000           |
| rimborso mutuo quota capitale   |                  |                   |                  | 100.000           |                   |
| imposte   |                  |                   |                  | 92.000            | 92.000            |
| 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           |
| 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           |
|   | 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            |
| <b>Totale Uscite</b>  | <b>509.376</b>   | <b>1.112.876</b>  | <b>1.056.876</b> | <b>2.183.876</b>  | <b>4.763.004</b>  |
| <b>Flusso gestione extra - operativa</b>  | <b>-508.876</b>  | <b>-1.112.376</b> | <b>943.624</b>   | <b>-2.183.376</b> | <b>-2.761.004</b> |
| <b>FLUSSO GESTIONE TOTALE</b>   | <b>1.428.332</b> | <b>-1.117.023</b> | <b>921.419</b>   | <b>-2.199.230</b> | <b>-866.502</b>   |

### **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.

\*\*\*