

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: CAMPUS REGGIO SRL
Sede: VIA DELL'ABBADESSA, 8 REGGIO NELL'EMILIA RE
Capitale sociale: 100.000,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA:
Partita IVA: 02460150358
Codice fiscale: 02460150358
Numero REA:
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO): 412000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2017

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2017	31/12/2016
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.496	-
II - Immobilizzazioni materiali	2.366.364	4.841.841
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>2.368.860</i>	<i>4.841.841</i>
C) Attivo circolante		

	31/12/2017	31/12/2016
I - Rimanenze	3.383.376	3.295.317
II - Crediti	990.452	930.099
esigibili entro l'esercizio successivo	798.566	730.982
esigibili oltre l'esercizio successivo	191.886	199.117
IV - Disponibilita' liquide	253.652	224.318
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>4.627.480</i>	<i>4.449.734</i>
D) Ratei e risconti	14.009	9.215
<i>Totale attivo</i>	<i>7.010.349</i>	<i>9.300.790</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.000	100.000
III - Riserve di rivalutazione	437.831	437.831
IV - Riserva legale	899	466
VI - Altre riserve	5.559.155	7.384.633
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.394.212)	(1.402.428)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	451	8.649
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.704.124</i>	<i>6.529.151</i>
D) Debiti	2.306.225	2.771.639
esigibili entro l'esercizio successivo	1.282.367	1.250.249
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.023.858	1.521.390
<i>Totale passivo</i>	<i>7.010.349</i>	<i>9.300.790</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	182.939	194.840
2/3) variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	88.059	122.561
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	88.059	122.561
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	28.851	18
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>28.851</i>	<i>18</i>

	31/12/2017	31/12/2016
<i>Totale valore della produzione</i>	299.849	317.419
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	72.640	40.333
7) per servizi	85.574	153.724
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	624	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	624	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	4.283
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	624	4.283
14) oneri diversi di gestione	109.684	105.861
<i>Totale costi della produzione</i>	268.522	304.201
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	31.327	13.218
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	410	255
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	410	255
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	410	255
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	410	255
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	31.737	13.473
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	31.286	4.824
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	31.286	4.824
21) Utile (perdita) dell'esercizio	451	8.649

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2017	Importo al 31/12/2016
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	451	8.649
Imposte sul reddito	31.286	4.824
Interessi passivi/(attivi)	(410)	(255)
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>31.327</i>	<i>13.218</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	624	
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>624</i>	
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>31.951</i>	<i>13.218</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(88.059)	(122.561)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(67.584)	438.550
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(465.414)	(677.647)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.794)	(182)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	7.231	(199.117)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(618.620)</i>	<i>(560.957)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(586.669)</i>	<i>(547.739)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	410	255
(Imposte sul reddito pagate)	(31.286)	(4.824)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(30.876)</i>	<i>(4.569)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(617.545)	(552.308)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.120)	
Disinvestimenti	2.475.477	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.472.357	
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		

	Importo al 31/12/2017	Importo al 31/12/2016
Aumento di capitale a pagamento	650.000	500.000
(Rimborso di capitale)	(2.475.478)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.825.478)	500.000
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	29.334	(52.308)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	224.318	276.626
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	253.652	224.318
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Spett.le Socio unico,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017 che 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 e rappresenta con chiarezza, 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.

Sebbene l'art. 2435-bis c.c. preveda l'esonero della redazione del rendiconto finanziario per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, per una migliore comprensibilità dei flussi finanziari relativi all'attività aziendale, si è provveduto alla redazione del rendiconto finanziario ex art. 2425-ter c.c.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene anche le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Informazioni di carattere generale

CAMPUS REGGIO SRL è una società a responsabilità limitata a socio unico interamente di proprietà del Comune di Reggio Emilia, qualificabile come società *in house* ai sensi del Dlgs 175/2016.

La società ha per oggetto esclusivo la produzione di beni e servizi strumentali all'attività del Comune di Reggio Emilia e comunque necessari al perseguimento delle sue finalità istituzionali, con esclusione dei servizi pubblici locali. Tali attività sono state affidate alla Società con delibera adottata dagli organi competenti dell'Ente locale in conformità alle disposizioni del D.lgs 267/2000 (TUEL). In particolare, alla società è stato affidato, in house, l'acquisto e la successiva attuazione dell'intervento di recupero e ristrutturazione del Padiglione "Vittorio Marchi" all'interno del Complesso del San Lazzaro, nel rispetto degli impegni e dei limiti derivanti dagli Accordi, sottoscritti e da sottoscrivere, già assunti dal Comune con soggetti pubblici e privati e della disciplina normativa e statutaria in materia di attività strumentali.

La società ha provveduto, pertanto, ad acquistare gli immobili dall'Azienda Ospedaliera e, previo esperimento ed aggiudicazione di un bando di gara pubblico, ha iniziato gli interventi di ristrutturazione necessari alla loro completa messa in efficienza in conformità alle previsioni del PRU.

Per effetto delle operazioni straordinarie realizzate nel corso dell'anno 2013 - incorporazione della società FINCASA SRL e apporto del ramo immobiliare della società MAPRE SRL mediante scissione parziale - l'attività sociale si è ampliata alla

locazione di alloggi sociali (attività già svolta da FINCASA) e a quella di immobili strumentali (attività già svolta da MAPRE SRL, che ne deteneva, fino alla data di efficacia della sopra menzionata scissione, la proprietà).

Nel corso del 2017 una parte degli alloggi sociali sono stati retrocessi dalla società al socio unico Comune di Reggio Emilia nell'ambito di un processo di razionalizzazione dell'intero patrimonio di edilizia abitativa dell'Ente.

Criteri 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 fossero sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Si precisa che 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 codice civile e che 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. Con riguardo alla continuità aziendale, si conferma che l'impegno del Comune di Reggio Emilia, socio unico, a proseguire il rafforzamento patrimoniale della società già intrapreso, da un lato, e la rateizzazione del debito verso l'Azienda Ospedaliera Santa Maria Nuova di Reggio Emilia, dall'altro, giustificano e legittimano le ragionevoli aspettative di prosecuzione dell'attività, anche tenuto conto della Circolare Consob n. 2 del 6 febbraio 2009, per quanto applicabile alle imprese non quotate.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. 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, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti. Si precisa che:

- nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.
- 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
- 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.

Altre informazioni

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, 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

I beni immateriali sono iscritti al prezzo di acquisto o di costo, aumentato degli oneri accessori e ridotto del valore dell'ammortamento calcolato in quote costanti in proporzione alla diminuzione della possibilità della loro utilizzazione o della loro residua utilità. Qualora si ritenga che le immobilizzazioni immateriali non esprimano alcuna utilità futura, il valore residuo viene addebitato a conto economico.

Gli oneri pluriennali sono ammortizzati a quote costanti in 5 anni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione immateriale viene corrispondentemente svalutata; se in periodi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Le immobilizzazioni di durata indeterminata sono inoltre soggette ad un periodico riesame al fine di determinare se il loro valore di bilancio abbia subito una perdita durevole di valore, che, per le immobilizzazioni in esame, si determina facendo riferimento alla capacità delle stesse di concorrere alla futura produzione dei risultati economici, alla loro prevedibile vita utile e, ove applicabile e determinabile, al loro valore di mercato.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono valutate al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto sono compresi anche gli oneri accessori. Le spese di manutenzione ordinaria aventi efficacia conservativa sono imputate integralmente al Conto Economico nell'esercizio in cui sono sostenute, mentre quelle aventi natura incrementativa sono attribuite al cespite cui si riferiscono.

Gli ammortamenti sono stati calcolati, a quote costanti, in base alla vita utile stimata dei cespiti, tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione economica e considerando anche l'usura fisica di tali beni nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2426 del Codice Civile. Pertanto, le quote di ammortamento sono rappresentative della partecipazione dei cespiti al processo produttivo e alla formazione dei ricavi.

Gli acquisti dell'esercizio sono ammortizzati con aliquota pari al 50% dell'aliquota base: l'aliquota così ridotta è rappresentativa sia della residua possibilità di utilizzo che della partecipazione effettiva al processo produttivo di tali immobilizzazioni, la cui acquisizione si può ritenere mediamente avvenuta a metà anno.

Gli acquisti per beni di modesto valore unitario relativi ad attrezzatura minuta e ad altri beni per i quali è previsto un rapido consumo sono ammortizzati integralmente nell'esercizio.

Nel caso in cui intervengano dei cambiamenti della vita utile dei cespiti, per avvenuti mutamenti delle condizioni originarie di stima, le immobilizzazioni vengono ammortizzate tenendo conto della residua utilità futura.

Gli alloggi sociali, in quanto beni non strumentali, non sono sottoposti ad ammortamento, mentre si è proceduto allo scorporo del valore del terreno dei fabbricati strumentali.

Movimenti delle immobilizzazioni

- Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni abbreviato

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	6.634.505	6.634.505
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	1.467.142	1.467.142
Svalutazioni	-	325.522	325.522
Valore di bilancio	-	4.841.841	4.841.841
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizione	3.120	-	3.120
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	2.475.477	2.475.477
Ammortamento dell'esercizio	624	-	624
Totale variazioni	2.496	(2.475.477)	(2.472.981)
Valore di fine esercizio			
Costo	3.120	3.833.505	3.836.625
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	624	1.467.141	1.467.765
Valore di bilancio	2.496	2.366.364	2.368.860

Le immobilizzazioni materiali sono costituite, oltre che da alcuni mobili e arredi per € 1.572 completamente ammortizzati, da beni immobili destinati alla locazione, questi ultimi sinteticamente riepilogati nella tabella che segue:

	Costo Storico	F.do amm.to e svalutazione	Valore Netto Contabile
Alloggi sociali - Via Plauto	2.142.877	-	2.142.877
Immobili strumentali - Via Cisalpina	1.689.056	1.465.570	223.486
	3.831.933	1.465.570	2.366.363

I fabbricati strumentali di Via Cisalpina, acquisiti per effetto della scissione parziale di MAPRE SRL, furono oggetto di rivalutazioni monetarie in base a quanto previsto dalle Leggi n. 576/75, n. 72/83 e n. 413/91. Attualmente sono concessi in locazione a MAPRE SRL.

Gli alloggi sociali di Via Pasteur e di Via Ferri, pervenuti alla società per effetto della incorporazione di FINCASA SRL nel 2013, sono stati assegnati al socio Comune di Reggio Emilia nel settembre 2017 a titolo di distribuzione di Riserve.

Rimangono di proprietà della società gli alloggi sociali di Via Plauto acquistati in esecuzione di precedenti impegni assunti da FINCASA. Tutti gli alloggi sociali sono concessi in locazione tramite ACER Reggio Emilia.

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da oneri pluriennali ammortizzati in base ad un piano di ammortamento in cinque anni a quote costanti e sono relativi ai costi sostenuti per la realizzazione del modello organizzativo 231.

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 sono state iscritte al minore valore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. In particolare, le giacenze di immobili destinati alla vendita sono valutate al minor valore tra il costo di acquisto e di ristrutturazione ed il corrispondente valore di mercato. Tra i costi di acquisto e di ristrutturazione si comprendono tutti i costi, sia diretti che indiretti, purché funzionali a portare le giacenze di magazzino nelle condizioni in cui si trovano alla data di riferimento del bilancio, al netto dei contributi ricevuti a tal fine dal Comune di Reggio Emilia.

Il seguente prospetto riepiloga la composizione delle rimanenze e la variazione intervenuta rispetto all'anno precedente.

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
C12 – IMMOBILI IN CORSO DI RISTRUTT.	3.383.376	3.295.317	88.059
T O T A L E	3.383.376	3.295.317	88.059

Le rimanenze finali relative agli immobili merce in corso di ristrutturazione sono state valutate al costo di acquisto aumentato dei costi di costruzione in quanto inferiore al valore di mercato alla data di riferimento del presente bilancio. Si ricorda che il valore esposto in bilancio risulta al netto della svalutazione effettuata nell'esercizio 2012 per € 1.347.374 e dei contributi in conto impianti erogati dal Comune di Reggio Emilia per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione affidato alla Società, per complessivi € 2.972.999 (€ 1.569.048 erogati nel 2012, € 203.430,44 nel 2013, € 548.029,79 nel 2014, € 652.491 nel 2015).

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, comma 7-bis, del codice civile. L'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 4.045, pertanto, nei seguenti prospetti il valore dei crediti verso clienti è esposto al netto di questa svalutazione.

Nelle seguenti tabelle vengono espone le informazioni relative alle voci che compongono l'Attivo Circolante.

CII - ATTIVO CIRCOLANTE: VARIAZIONI DEI CREDITI ENTRO 12 MESI

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
CII 1 CREDITI V/CLIENTI	775.858	670.397	105.461
CII 4-BIS – CREDITI TRIBUTARI	21.381	59.286	-37.905
CII5 – CREDITI VERSO ALTRI	1.327	1.299	28
T O T A L E	798.566	730.982	67.584

La voce "CII1 Crediti verso clienti" è costituita da crediti per fatture emesse e da emettere alla data del 31/12, al netto del F.do svalutazione crediti per € 4.045. Il Fondo svalutazione crediti risulta per € 2.993 rilevante anche ai fini fiscali, mentre per € 1.051 risulta tassato. La voce "CII4 bis - Crediti tributari" è costituita dal credito IVA (€ 17.147) e dal credito per rimborso IRES (€ 4.234).

In relazione a quanto previsto dall'articolo 2427, n. 6) del C.C. si precisa che tutti i crediti presenti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti residenti in Italia.

CII - ATTIVO CIRCOLANTE: VARIAZIONI DEI CREDITI OLTRE 12 MESI

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI	CREDITO OLTRE 5 ANNI
CII 1 CREDITI V/CLIENTI	191.886	199.117	-7.231	0
T O T A L E	191.886	199.117	-7.231	0

Trattasi del credito vantato verso il Comune di Scandiano, a seguito della vendita di alloggi sociali effettuata nel 2014, che prevede un pagamento dilazionato fino al 2021.

CIV - ATTIVO CIRCOLANTE: VARIAZIONI DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
CIV1 - DEPOSITI BANCARI E POSTALI	253.583	224.249	29.334
CIV1 - CASSA	69	69	0
TOTALE	253.652	224.318	29.334

D - Ratei e risconti attivi: variazioni

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
D - RISCONTI attivi			
ASSICURAZIONI	5.507	770	4.737
SERVIZI TELEMATICI (PEC)	5	5	0
D - RATEI attivi			0
Affitti attivi	8.497	8.440	57
TOTALE	8.497	8.440	4.794

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto**

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Come riepilogato nel prospetto che segue, le movimentazioni del Patrimonio Netto avvenute nel corso dell'anno 2017 sono state determinate dalla destinazione dell'utile 2016 e dall'apporto di Riserve di Capitale da parte del socio unico Comune di Reggio Emilia (€ 650.000) e dalla distribuzione di Riserve per € 2.475.478, mediante assegnazione di beni.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi e Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.000	-	-	-	100.000
Riserve di rivalutazione	437.831	-	-	-	437.831
Riserva legale	466	433	-	-	899
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	780.000	-	-	-	780.000
Versamenti in conto capitale	2.150.000	-	+ 650.000 - 2.475.478	-	324.522
Riserva avanzo di fusione	4.314.304	-	-	-	4.314.304
Riserva sopr. attive	140.329	-	-	-	140.329
Utili (perdite) portati a	(1.402.428)	8.216	-	-	(1.394.212)

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi e Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
nuovo					
Utile (perdita) dell'esercizio	8.649	-8.649	-	451	451
Totale	6.529.151	-	1.825.478	451	4.704.124

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	100.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	437.831	Capitale	A;B	437.831
Riserva legale	899	Utili	A;B;C	899
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	780.000	Capitale	A;B;C	780.000
Versamenti in conto capitale	324.522	Capitale	A;B;C	324.522
Riserva avanzo di fusione	4.314.304	Capitale	A;B;C	4.314.304
Riserva sopravv. attive	140.329	Utili	A;B;C	140.329
Totale	6.097.885			5.997.885
Quota non distribuibile				1.394.212
Residua quota distribuibile				4.603.673

Nella precedente tabella vengono fornite per ciascuna voce le possibilità di utilizzazione come di seguito indicato:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

Il Capitale Sociale è pari a € 100.000 e risulta interamente formato da capitale sottoscritto a pagamento. Le altre voci del Patrimonio Netto sono formate come segue:

Riserve ed altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci (riserve ex art. 47 c. 5 T.U.): Si tratta della Riserva in conto capitale per € 1.104.522 e della Riserva Avanzo di fusione per € 4.314.304.

Riserve di utili che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società: si tratta delle Riserve di Rivalutazione monetaria per complessivi € 437.830 e della Riserva sopravvenienze attive costituita ai sensi dell'allora vigente art. 55 del TUIR 1986 a fronte dei finanziamenti ricevuti dalla Regione Emilia Romagna (ex Fincasa) (€ 140.329).

Riserve di utili che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito dei soci: trattasi della Riserva legale per € 899.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis, comma 7-bis del codice civile. Nelle seguenti tabelle vengono esposte informazioni qualitative e quantitative sui debiti, anche con riferimento alle variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

D - DEBITI ENTRO 12 MESI: VARIAZIONI

	ESERCIZIO	ESERC. PRECEDENTE	VARIAZIONI
D7 – DEBITI VERSO FORNITORI	1.269.746	1.242.968	26.778
D14 – ALTRI DEBITI	12.621	7.281	5.340
T O T A L E	1.282.367	1.250.249	32.118

D - DEBITI OLTRE 12 MESI: VARIAZIONI

	ESERCIZIO	ESERC. PREC	VARIAZIONI	DEBITO OLTRE 5 ANNI
D7 – DEBITI VS. FORNITORI	1.000.000	1.500.000	-500.000	0
D14 – ALTRI DEBITI	23.858	21.390	2.468	0
T O T A L E	1.023.858	1.521.390	-497.532	0

La voce “D7 – Debiti verso fornitori” comprende, tra gli altri, l'importo del debito contratto con l'Azienda Ospedaliera Santa Maria Nuova per residui € 1.500.000, di cui € 500.000 entro 12 mesi ed € 1.000.000 oltre 12 mesi, a seguito dell'acquisto degli immobili denominati “Padiglione Vittorio Marchi”. La voce “D14 – Altri debiti” comprende essenzialmente il debito per depositi cauzionali (€ 23.858), oltre 12 mesi, e debiti tributari a breve (€ 12.621).

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c.1 n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e neppure debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio e 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.

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 ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Nella tabella seguente sono riepilogati i ricavi conseguiti dalla società

	Esercizio	Esercizio precedente	Variazione
Affitto alloggi sociali	82.657	94.505	-11.848
Affitto fabbricati strumentali	100.282	100.335	-53
Totale Ricavi A1)	182.939	194.840	-11.901

La riduzione dei ricavi da alloggi sociali è conseguenza dell'assegnazione di alcuni alloggi sociali al Comune di Reggio Emilia alla fine di Settembre 2017.

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.

Proventi e oneri finanziari

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

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

Nel corso del presente esercizio sono state rilevate sopravvenienze attive per complessivi € 28.851, di entità eccezionale e non destinate a ripetersi, a seguito della rilevata insussistenza di alcuni debiti derivanti dall'incorporazione di FINCASA (2013) e ad essa anteriori.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Le imposte correnti sono calcolate apportando al risultato di esercizio le variazioni fiscali previste dalla normativa vigente. Con riguardo all'IRES, si segnala che la forte riduzione del tasso di rendimento ACE (che passa dal 4,75% all'1,60%) e la distribuzione di Riserve per oltre € 2,4 milioni avvenuta in corso d'anno, hanno ridotto i benefici di questa agevolazione per la società, facendo emergere una base imponibile molto superiore a quella dell'anno precedente.

Le imposte correnti dell'esercizio 2017 sono costituite da IRES per € 26.706 e da IRAP per € 4.580.

Nonostante l'esistenza di voci in relazione alle quali esiste una differenza temporale tra il momento di imputazione civilistica a conto economico ed il momento in cui la stessa voce diventa rilevante ai fini della determinazione dell'imponibile fiscale, quali la svalutazione crediti e la svalutazione del magazzino, per ragioni di prudenza non si è provveduto alla rilevazione di imposte anticipate – che ammonterebbero ad € 399.286 - in ossequio a quanto previsto dal principio contabile O.I.C. n. 25.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

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 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Amministratori	
Compensi	9.600

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 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

Si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Reggio Emilia, e di seguito viene redatto il prospetto richiesto dall'articolo 2497-bis, comma 4, del C.C., assumendo i dati dall'ultimo Conto Consuntivo del Comune approvato riferito alla data del 31 dicembre 2016.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2016		31/12/2015
B) Immobilizzazioni	1.063.646.610		1.067.615.823	
C) Attivo circolante	83.883.076		84.729.551	

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
D) Ratei e risconti attivi	5.057		19.328	
Totale attivo	1.147.534.743		1.152.364.702	
Capitale sociale	338.700.495		338.700.495	
Riserve	552.054.840		546.703.584	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.004.139		298.064	
Totale patrimonio netto	892.759.474		885.702.143	
B) Fondi per rischi e oneri	1.912.400		2.177.800	
D) Debiti	131.990.380		138.349.190	
E) Ratei e risconti passivi	120.872.489		126.135.569	
Totale passivo	1.147.534.743		1.152.364.702	

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2016		31/12/2015
A) Valore della produzione	168.155.830		166.136.005	
B) Costi della produzione	173.484.988		174.585.924	
C) Proventi e oneri finanziari	3.967.117		4.084.026	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	5.549.250		6.902.572	
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.183.070		2.238.615	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.004.139		298.064	

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Spett.le Socio unico,

alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di € 450,93 come segue:

- euro 23,00 a Riserva legale;

- euro 427,93 a copertura perdite da esercizi precedenti.

Nota integrativa, parte finale

Spett.le Socio unico, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario 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

Reggio Emilia, 28/02/2018

L'Amministratore unico

Avv. Elena Guiducci