Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	CAMPUS REGGIO SRL
Sede:	VIA EMILIA A SAN PIETRO, 12 REGGIO NELL'EMILIA RE
Capitale sociale:	100.000,00
Capitale sociale interamente versato:	sì
Codice CCIAA:	RE
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:	sì
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	Comune di Reggio Emilia
Appartenenza a un gruppo:	no
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	

Bilancio al 31/12/2018

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2018	31/12/2017
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	41.136	2.496
II - Immobilizzazioni materiali	2.367.469	2.366.364
Totale immobilizzazioni (B)	*2.408.605*	*2.368.860*
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.420.530	3.383.376
II - Crediti	1.020.113	990.452

	31/12/2018	31/12/2017
esigibili entro l'esercizio successivo	891.424	798.566
esigibili oltre l'esercizio successivo	127.924	191.886
Imposte anticipate	765	-
IV - Disponibilita' liquide	700.235	253.652
Totale attivo circolante (C)	*5.140.878*	*4.627.480*
D) Ratei e risconti	**19.417**	**14.009**
Totale attivo	*7.568.900*	*7.010.349*
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.000	100.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	50.752	-
III - Riserve di rivalutazione	506.822	437.831
IV - Riserva legale	10.869	899
VI - Altre riserve	6.090.274	5.559.155
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.417.266)	(1.394.212)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	25.718	451
Totale patrimonio netto	*5.367.169*	*4.704.124*
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**19.796**	**-**
D) Debiti	**2.180.612**	**2.306.225**
esigibili entro l'esercizio successivo	1.541.907	1.282.367
esigibili oltre l'esercizio successivo	638.705	1.023.858
E) Ratei e risconti	**1.323**	**-**
Totale passivo	*7.568.900*	*7.010.349*

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	494.658	182.939
2/3) variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	37.155	88.059
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	37.155	88.059
5) altri ricavi e proventi	-	-

	31/12/2018	31/12/2017
altri	117.352	28.851
Totale altri ricavi e proventi	*117.352*	*28.851*
Totale valore della produzione	*649.165*	*299.849*
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31.324	72.640
7) per servizi	174.906	85.574
8) per godimento di beni di terzi	42.011	-
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	141.301	-
b) oneri sociali	44.544	-
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.812	-
c) trattamento di fine rapporto	9.812	-
Totale costi per il personale	*195.657*	*-*
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	7.465	624
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.166	624
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	299	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	3.000	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	*10.465*	*624*
14) oneri diversi di gestione	123.954	109.684
Totale costi della produzione	*578.317*	*268.522*
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**70.848**	**31.327**
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	607	410
Totale proventi diversi dai precedenti	*607*	*410*
Totale altri proventi finanziari	*607*	*410*
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	*607*	*410*
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	**71.455**	**31.737**
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	45.737	31.286
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	*45.737*	*31.286*

	31/12/2018	31/12/2017
21) Utile (perdita) dell'esercizio	**25.718**	**451**

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2018	Importo al 31/12/2017
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	25.718	451
Imposte sul reddito	45.737	31.286
Interessi passivi/(attivi)	(607)	(410)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	*70.848*	*31.327*
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	7.465	624
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	19.796	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	*27.261*	*624*
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	*98.109*	*31.951*
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(37.154)	(88.059)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(93.623)	(67.584)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(125.613)	(465.414)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(5.408)	(4.794)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.323	
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	63.962	7.231
Totale variazioni del capitale circolante netto	*(196.513)*	*(618.620)*
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	*(98.404)*	*(586.669)*
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	607	410
(Imposte sul reddito pagate)	(45.737)	(31.286)
Totale altre rettifiche	*(45.130)*	*(30.876)*
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	***(143.534)***	***(617.545)***
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(45.806)	(3.120)
Disinvestimenti		2.475.477
Immobilizzazioni immateriali		

	Importo al 31/12/2018	Importo al 31/12/2017
(Investimenti)	(1.404)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	***(47.210)***	***2.472.357***
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	637.327	650.000
(Rimborso di capitale)		(2.475.478)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	***637.327***	***(1.825.478)***
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	***446.583***	***29.334***
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	253.652	224.318
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	700.235	253.652
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Spett.le Socio unico Comune di Reggio Emilia,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018 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 servizi di interesse generale, comunque necessari al perseguimento delle sue finalità istituzionali. 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 sottoscriversi, 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.

In data 1° giugno 2018 si è perfezionata, sotto il profilo civilistico, la fusione per incorporazione della società MAPRE SRL, anch'essa integralmente detenuta dal Comune di Reggio Emilia, i cui effetti contabili e fiscali sono stati retrodatati al 1° gennaio 2018. A seguito di questa fusione, nel corso del 2018, la società è subentrata nell'attività di gestione del mercato ortofrutticolo del Comune di Reggio Emilia.

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, della rilevanza 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.

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 sua chiusura.

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 e non vi è stata, pertanto, necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente;

- le voci dell'esercizio precedente, ancorché comparabili con quelle dell'esercizio in corso, sono relative al solo bilancio della società, non tengono conto dei valori dell'esercizio precedente (2017) della società MAPRE SRL incorporata, i cui valori concorrono ai valori dell'esercizio corrente, per effetto della retrodatazione degli effetti contabili della fusione;
- 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, ove applicabili, e 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, mentre le migliorie su beni immobili sono ammortizzate in funzione della loro vita utile stimata.

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, ove non abbiano natura autonoma.

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.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	7.166	299	7.465
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	18.501	11.699	30.200
Altre variazioni	64.307	13.103	77.410
Totale variazioni	38.640	1.105	39.745
Valore di fine esercizio			
Costo	67.427	3.846.608	3.914.035
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.291	1.479.139	1.505.430
Valore di bilancio	41.136	2.367.469	2.408.605

Le immobilizzazioni materiali sono costituite, oltre che da alcuni arredi e macchine d'ufficio acquisite per effetto della incorporazione di MAPRE SRL per un valore netto contabile di € 1.106, da beni immobili destinati alla locazione. Questi ultimi sono 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 Mercato ortofrutticolo	1.689.056	1.465.570	223.486

	3.831.933	**1.465.570**	**2.366.363**

I fabbricati strumentali di Via Cisalpina, acquisiti nel 2013 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. Ora, per effetto dell'incorporazione della società MAPRE SRL avvenuta nel corso del 2018, questi immobili sono gestiti direttamente e concessi in locazione nell'ambito della gestione del mercato ortofrutticolo e della pesa pubblica.

Gli alloggi sociali di Via Plauto - acquisiti in esecuzione di precedenti impegni assunti dall'incorporata FINCASA - 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 relative ai costi sostenuti per la realizzazione del modello organizzativo 231. Tra le immobilizzazioni immateriali sono rilevate anche migliorie su beni facenti parte del complesso immobiliare destinato al mercato ortofrutticolo, acquisite per effetto della incorporazione di MAPRE SRL, ammortizzate in base ad un piano di ammortamento a quote costanti in funzione della loro vita utile residua stimata in 7 anni.

Operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

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

Introduzione

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
CI2 – IMMOBILI IN CORSO DI RISTRUTT.	3.420.530	3.383.376	37.154
T O T A L E	**3.420.530**	**3.383.376**	**37.154**

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

Introduzione

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 7.045, pertanto, nei seguenti prospetti il valore dei crediti verso clienti è esposto al netto di questa svalutazione.

Nelle seguenti tabelle vengono esposte 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	876.185	775.858	100.327
CII 4 CREDITI V/CONTROLLANTI	8.052	0	8.052
CII 5-BIS – CREDITI TRIBUTARI	4.273	21.381	-17.108
CII 5-TER – IMPOSTE ANTICIPATE	765	0	765
CII 5-QUATER CREDITI VERSO ALTRI	2.914	1.327	1.587
T O T A L E	**892.189**	**798.566**	**93.623**

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 € 7.045. Il Fondo svalutazione crediti risulta per € 2.993 rilevante anche ai fini fiscali, mentre per € 4.051 risulta tassato. La voce "CII4 bis - Crediti tributari" è costituita principalmente 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	127.924	191.886	-63.962	0
T O T A L E	127.924	191.886	-63.962**63.962**	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	699.736	253.583	446.153
CIV1 - CASSA	499	69	430
T O T A L E	700.235	253.652	446.583

D - Ratei e risconti attivi: variazioni

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
D – RISCONTI attivi			
ASSICURAZIONI	18.712	5.507	13.205
CANONI	705	5	700
D – RATEI attivi			
Affitti attivi	0	8.497	-8.497
TOTALE	**0**	**8.497**	5.408

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati 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 esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28. Le movimentazioni del Patrimonio Netto avvenute nel corso dell'anno 2018 sono state determinate dalla destinazione dell'utile 2017, dall'apporto di Riserve di Capitale da parte del socio unico Comune di Reggio Emilia (€ 500.000) e dalle Riserve da fusione per complessivi € 137.327, esposte analiticamente nel seguente prospetto per natura.

	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
Riserva soprapprezzo	0		50.752		50.752
Riserve di rivalutazione	437.831	-	68.991	-	506.822
Riserva legale	899	23	9.947	-	10.869
Riserva straordinaria	0		3.878		3.878
Versamenti in c/futuro aumento di capitale	780.000	-	0	-	780.000
Versamenti in conto capitale	324.522	-	500.000	-	824.522
Riserva avanzo di fusione	4.314.304	-	0	-	4.314.304
Riserva sopr attive	140.329	-	27.241	-	167.570
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.394.212)	428	(23.482)	-	(1.417.266)
Utile (perdita) dell'esercizio	451	-451	0	25.718	25.718
Totale	**4.704.124**	**0**	**637.327**	**25.718**	**5.367.169**

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.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	100.000	Capitale		-
Riserva soprapprezzo	50.752	Capitale	A;B;C	50.752
Riserve di rivalutazione	506.822	Capitale	A;B	506.822
Riserva legale	10.869	Utili	A;B;C	10.869
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	780.000	Capitale	A;B;C	780.000
Versamenti in conto capitale	824.522	Capitale	A;B;C	824.522

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva avanzo di fusione	4.314.304	Capitale	A;B;C	4.314.304
Riserva sopravv attive	167.570	Utili	A;B;C	167.570
Totale	**6.754.839**			**6.654.839**
Quota non distribuibile				1.417.266
Residua quota distribuibile				5.237.573

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 soprapprezzo per € 50752, della Riserva in conto capitale per € 1.604.522 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 € 506.822 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) (€ 167.570).

Riserve di utili che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito dei soci: trattasi della Riserva legale per € 10.869.

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	1.463.301	1.269.746	193.555
D12 – DEBITI TRIBUTARI	48.637	12.621	36.016
D13 – DEBITI V/ENTI PREVIDENZIALI	13.151	0	13.151
D14 – ALTRI DEBITI	16.818	0	16.818
T O T A L E	1.541.907	1.282.367	259.540

D - Debiti oltre 12 mesi: variazioni

	ESERCIZIO	ESERC. PREC	VARIAZIONI	DEBITO OLTRE 5 ANNI
D7 – DEBITI VS. FORNITORI	600.000	1.000.000	-400.000	0
D14 – ALTRI DEBITI (DEPOSITI CAUZ)	38.705	23.858	14.847	0
T O T A L E	638.705	1.023.858	-385.153	0

La voce “D7 – Debiti verso fornitori” comprende, tra gli altri, l’importo del debito verso l’Azienda Ospedaliera Santa Maria Nuova per residui € 1.250.000, di cui € 650.000 entro 12 mesi ed € 600.000 oltre 12 mesi, a seguito dell’acquisto degli immobili denominati “Padiglione Vittorio Marchi”.

La voce “D14 – Altri debiti” entro 12 mesi comprende il debito verso dipendenti per retribuzioni correnti e differite, mentre l’importo oltre i 12 mesi è interamente costituito da depositi cauzionali.

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, nonche' 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.

I ricavi derivanti dalla cessione del diritto di superficie su una porzione di area cortiliva con sovrastante postazione per telecomunicazioni sono stati considerati interamente di competenza dell’esercizio 2018, anno nel quale il diritto è stato costituito e trasferito a favore di terzi, considerando l’operazione al pari di una cessione di beni immobili. Questa modalità di contabilizzazione, in assenza di un principio contabile puntuale sull’argomento, è stata adottata al fine di far prevalere la sostanza economica e giuridica dell’operazione. Trattandosi di una operazione di natura eccezionale, il provento generato è stato riclassificato alla voce A5) del Conto economico ed i suoi effetti sono evidenziati in apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Nella tabella seguente sono riepilogati i ricavi caratteristici conseguiti dalla società nel corso dell’esercizio relativi alle attività di locazione di alloggi sociali, di beni strumentali e di gestione del mercato ortofrutticolo

	Esercizio	Esercizio precedente	Variazione
Affitto alloggi sociali	49.263	82.657	-33.394
Affitto fabbricati strumentali	41.917	100.282	-58.365
Ricavi da mercato ortofrutticolo	403.478	0	403.478
Totale Ricavi A1)	494.658	182.939	311.719

La riduzione dei ricavi da alloggi sociali rispetto all’esercizio precedente è conseguenza dell’avvenuta assegnazione di alcuni alloggi sociali al Comune di Reggio Emilia alla fine di Settembre 2017, mentre la riduzione degli affitti attivi su fabbricati strumentali è diretta conseguenza dell’incorporazione della società MAPRE SRL, affittuaria dei locali fino al 31 maggio 2018.

I ricavi derivanti dal mercato ortofrutticolo si riferiscono all’intero anno 2018, essendo stati retrodatati gli effetti contabili e fiscali della fusione, e comprendono oltre alla concessione degli spazi (€ 377.143), anche i ricavi per i posteggi (€21.318) ed i diritti di pesa (€ 5.028).

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 plusvalenze derivanti dalla vendita di un diritto di superficie su una porzione di area con sovrastante impianto di telecomunicazione per €110.000. Questo componente positivo di reddito conseguito nel corso dell'esercizio 2018, ed interamente incassato in unica soluzione al perfezionamento dell'atto notarile, è da considerarsi di entità eccezionale e non destinato a ripetersi.

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

Introduzione

Le imposte correnti sono calcolate apportando al risultato di esercizio le varizioni fiscali previste dalla normativa vigente. Con riguardo all'IRES, si segnala che la forte riduzione del tasso di rendimento ACE (ridotto all'1,50%) e la distribuzione di Riserve per oltre € 2,4 milioni avvenuta nel corso del 2017, 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 2018 sono costituite da IRES per € 37.608 e da IRAP per € 8.129.

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, la svalutazione del magazzino, le spese di manutenzione eccedenti il 5%, per ragioni di prudenza non si è provveduto alla rilevazione di imposte anticipate – che ammonterebbero ad € 379.104 - in ossequio a quanto previsto dal principio contabile O.I.C. n. 25, lasciando tuttavia iscritte in bilancio le imposte anticipate per € 765 derivanti dall'incorporazione di MAPRE SRL.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio, per effetto della incorporazione di MAPRE SRL, ha acquisito alle proprie dipendenze numero 4 dipendenti di cui numero 2 impiegati, tra cui il direttore, e numero 2 operai. Nel mese di dicembre 2018 il direttore ha rassegnato le proprie dimissioni, pertanto, alla data di riferimento del presente bilanico le risorse umane in forza alla società erano 3.

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	Sindaci
Compensi	13.191	4.500

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 2017.

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		31/12/2017		31/12/2016
B) Immobilizzazioni	1.051.256.703		1.063.646.610	
C) Attivo circolante	84.351.936		83.883.076	
D) Ratei e risconti attivi	31.692		5.057	
Totale attivo	**1.135.640.331**		**1.147.534.743**	
Capitale sociale	130.667.044		338.700.495	
Riserve	768.411.536		552.054.840	
Utile (perdita) dell'esercizio	1.219.471		2.004.139	
Totale patrimonio netto	**900.298.051**		**892.759.474**	
B) Fondi per rischi e oneri	4.341.000		1.912.400	
D) Debiti	110.979.716		131.990.380	
E) Ratei e risconti passivi	120.021.564		120.872.489	
Totale passivo	**1.135.640.331**		**1.147.534.743**	

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		31/12/2017		31/12/2016
A) Valore della produzione	170.135.189		168.155.830	
B) Costi della produzione	178.418.315		173.484.988	
C) Proventi e oneri finanziari	2.751.752		3.967.117	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	8.931.497		5.549.250	
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.180.652		2.183.070	
Utile (perdita) dell'esercizio	1.219.471		2.004.139	

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 Comune di Reggio Emilia,

alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di € 25.717,73 come segue:

• euro 1.285,88 a Riserva legale;

• euro 24.431,85 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 31/12/2018 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, 22/03/2019

L'Amministratore unico

Avv. Elena Guiducci