

**Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria,  
Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.P.A.  
in forma abbreviata "STU REGGIANE S.P.A."**

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività di direzione e coordinamento della Società è esercitata da Comune di Reggio Emilia, avente sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1 C.F 00145920351, Ente costituito in Italia.

Sede in P.zza CAMILLO PRAMPOLINI, 1 –  
42121 REGGIO EMILIA (RE)  
Capitale sociale Euro 5.280.000,00 i.v.

**Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei  
conti all'assemblea degli azionisti**

All'assemblea degli azionisti della STU REGGIANE S.p.A.

**Premessa**

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, N.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

**A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, N.39**

**Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della STU REGGIANE S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

*Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane e che ne disciplinano i criteri di redazione.

*Responsabilità del revisore*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di

definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della STU REGGIANE S.p.A. al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### *Richiami di informativa*

Per una migliore comprensione del bilancio si segnala quanto indicato dagli amministratori nella nota integrativa in merito alle principali operazioni intercorse nell'esercizio 2016 e nel 2017 sino alla data odierna.

“È in essere un contratto preliminare di compravendita connesso a contratto di locazione ultranovennale stipulato tra IREN RINNOVABILI S.p.A. e Fantuzzi Imm.re S.r.l. in liquidazione in data 12/03/2015 e poi conferito da IREN RINNOVABILI S.p.A. in Innoplace S.r.l., società che è stata successivamente incorporata da STU REGGIANE S.p.A. In forza di tale contratto STU REGGIANE S.p.A. si è impegnata ad acquistare al prezzo di 5,5 mln di euro il complesso immobiliare denominato "ex Officine Reggiane" del quale sono parte il capannone 17, il capannone 18, il braccio storico di viale Ramazzini e parte di piazzale Europa, immobili che sono l'oggetto della riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana portati avanti da STU.

Il contratto sottoscritto prevede che dal prezzo stabilito vengano defalcati i canoni di locazione corrisposti in forza del contratto di locazione con la medesima Fantuzzi Imm.re S.r.l. (euro 360.000 al 31/12/2016) e le spese per interventi di progettazione ed esecuzione della messa in sicurezza e della bonifica del compendio immobiliare (euro 2.529.178,32 al 31/12/2016). Per un importo finale di euro 2.970.821,68.”

“Nel corso del 2016 il capitale sociale è aumentato da Euro 120.000,00 ad Euro 5.280.000,00:

Un primo aumento in data 25/03/2016 per Euro 2.628.000,00 di cui:

- Euro 1.400.000,00 mediante conferimento in denaro effettuato dal socio IREN RINNOVABILI S.p.A.;
- Euro 1.226.000,00 mediante compensazione con crediti vantati da IREN RINNOVABILI S.p.A. nei confronti di STU REGGIANE S.p.A.;
- Euro 2.000,00 mediante conferimento in denaro effettuato dal socio Comune di Reggio Emilia.

Un secondo aumento deliberato in data 01/06/2016 e sottoscritto in data 27/12/2016 per Euro 2.532.000,00, versati dal socio Comune di Reggio Emilia quale prima tranche di un aumento di capitale complessivo che porterà il capitale sociale ad euro 15.700.000,00 entro l'01/06/2019.”

### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, alle determinazioni dall'amministratore unico, ed a seguito di nomina, alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico prima, e dal consiglio di amministrazione poi, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, fatto salvo per le modifiche introdotte dalla "riforma contabile" in attuazione della direttiva europea 2013/34 con la pubblicazione in gazzetta ufficiale del D.Lgs. 139/15. Il suddetto decreto integra e modifica il codice civile che contiene le norme generali per la redazione del bilancio d'esercizio relativamente agli schemi, ai criteri di valutazione, al contenuto della nota integrativa.

Si segnala che a seguito delle importanti novità contenute nella riforma del D.Lgs. 139 e delle modifiche agli schemi di bilancio da esso previste, sono state adattate alcune voci del bilancio dell'anno precedente posto a raffronto. In particolare:

- le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state esposte al netto dei rispettivi fondi ammortamento;
- le componenti straordinarie passive sono state riclassificate per natura nelle rispettive voci.

Allo stesso modo non sono più indicati i conti d'ordine in calce al passivo.

Gli schemi di stato patrimoniale e conto economico relativi all'esercizio 2015, presentati negli schemi di bilancio a fini comparativi, differiscono pertanto dal bilancio approvato dall'assemblea dei soci del 2016, per tener conto degli effetti di tale riforma contabile.

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 35.215, mentre non sono stati iscritti costi di sviluppo.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6 c.c. rileviamo che non è stato iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale alcun avviamento.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per euro 69.889.

**B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli amministratori.

*Reggio Emilia, Il 02/04/2017*

Il Collegio Sindacale

*Alessandro Beltrami* (Presidente)

*Elena Fedolfi* (Sindaco effettivo)

*Corrado Baldini* (Sindaco effettivo)

