

STU REGGIANE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA PRAMPOLINI 1 REGGIO NELL'EMILIA RE
Codice Fiscale	02662420351
Numero Rea	RE 302139
P.I.	02662420351
Capitale Sociale Euro	14.650.879
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI REGGIO EMILIA
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	10.736.996	9.889.216
III - Immobilizzazioni finanziarie	216.595	201.250
Totale immobilizzazioni (B)	10.953.591	10.090.466
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	11.571.348	11.026.532
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.994.913	113.055
Totale crediti	1.994.913	113.055
IV - Disponibilità liquide	2.544.812	1.678.790
Totale attivo circolante (C)	16.111.073	12.818.377
D) Ratei e risconti	217.857	181.049
Totale attivo	27.282.521	23.089.892
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	12.222.580	6.587.558
IV - Riserva legale	59.394	-
VI - Altre riserve	3.134.948	2.006.458
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	22.493	1.187.883
Totale patrimonio netto	15.439.415	9.781.899
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	1.980
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.089.403	8.786.936
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.752.888	4.519.077
Totale debiti	11.842.291	13.306.013
E) Ratei e risconti	815	-
Totale passivo	27.282.521	23.089.892

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.588.351	4.140.352
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(310.899)	1.949.393
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(310.899)	1.949.393
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	135.186	-
altri	42.474	29.395
Totale altri ricavi e proventi	177.660	29.395
Totale valore della produzione	2.455.112	6.119.140
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	488	-
7) per servizi	2.186.129	4.601.185
8) per godimento di beni di terzi	6.000	340
9) per il personale		
a) salari e stipendi	23.405	23.388
b) oneri sociali	6.872	4.747
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.639	1.599
c) trattamento di fine rapporto	1.639	1.599
Totale costi per il personale	31.916	29.734
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	9.704	9.691
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.704	9.691
Totale ammortamenti e svalutazioni	9.704	9.691
14) oneri diversi di gestione	76.997	198.635
Totale costi della produzione	2.311.234	4.839.585
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	143.878	1.279.555
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	71	88
Totale proventi diversi dai precedenti	71	88
Totale altri proventi finanziari	71	88
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	121.456	91.760
Totale interessi e altri oneri finanziari	121.456	91.760
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(121.385)	(91.672)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	22.493	1.187.883
21) Utile (perdita) dell'esercizio	22.493	1.187.883

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

Attività svolte

La società STU Reggiane s.p.a è Società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 6 della legge regione Emilia Romagna del 03 luglio 1998 n. 19 ed ha per oggetto sociale la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'Ambito di Riqualificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane" inserito nel Polo Funzionale "PF-4 Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane", anche per distinti comparti di riqualificazione urbana, in attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, dei Piani di Recupero e comunque degli strumenti di riqualificazione urbana che il Comune di Reggio Emilia, anche su istanza di altri soggetti pubblici e privati, approverà nelle forme di legge; la progettazione, la realizzazione, la gestione e la eventuale commercializzazione di quanto verrà previsto dai programmi, piani e strumenti che il Comune di Reggio Emilia approverà ai sensi di quanto sopra indicato.

L'anno 2019 è stato caratterizzato dalla prosecuzione delle consegne ai clienti di unità immobiliari all'interno del cosiddetto "capannone 18" con i relativi rogiti di vendita ed inaugurazione ufficiale della struttura con presentazione alla città; sono iniziati i lavori aventi ad oggetto il primo stralcio della riqualificazione architettonica e funzionale dell'immobile "Capannone 17" e sono iniziati i lavori di urbanizzazione necessaria per la riapertura braccio storico viale Ramazzini, terminati i quali l'impresa affidataria realizzerà il boulevard per l'ingresso al Parco dell'Innovazione, della Conoscenza e della Creatività previsto dal progetto complessivo. I lavori dell'appalto pubblico di lavori avente ad oggetto secondo stralcio dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione di "Piazzale Europa" hanno avuto avvio; i lavori per la riapertura viale Ramazzini -nell'ambito del progetto delle connessioni tra area ex Officine Reggiane, CIM e centro storico (PRU Reggiane) al 31.12 non erano partiti in quanto la società autorizzata ad operare sul tratto ferroviario, non aveva ancora terminato il proprio preliminare intervento.

Il bilancio 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; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed 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.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite 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.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia un risultato di esercizio di euro 22.493.

Maggior termine per l'approvazione del bilancio

La società ha usufruito del termine più ampio di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per la convocazione dell'assemblea di bilancio previsto dall'art.106 del decreto-legge n. 18/2020 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 70 del 17 marzo 2020 ed entrato immediatamente in vigore), nel contesto di una serie di misure dirette ad agevolare l'attività delle imprese in presenza della situazione di emergenza conseguente all'epidemia da COVID-19 al fine di ovviare alle restrizioni delle attività che comportano la presenza di più persone in un unico luogo adottate con DPCM 9 marzo 2020 con riferimento a tutto il territorio italiano.

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

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione 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 e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. 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 e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

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.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; si segnala che a seguito della diversa e più corretta classificazione della variazione delle rimanenze finali dalla voce B11 alla voce A3 nell'anno 2019, si è provveduto ad adattare conformemente anche il bilancio chiuso al 31.12.2018 posto a raffronto

Criteri di valutazione applicati

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.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

In particolare si precisa che la voce è composta da:

- deposito marchi e costi di impianto e ampliamento, che sono stati iscritti con il consenso del collegio sindacale, l'ammortamento è calcolato in cinque anni a quote costanti

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e di ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Marchi

I marchi sono ammortizzati sistematicamente in ogni esercizio in base alla residua possibilità di utilizzo, ma non oltre il limite legale o contrattuale.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a Conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

Il costo delle immobilizzazioni materiali è stato sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in rapporto alla residua possibilità di utilizzo delle stesse.

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I contributi in conto impianti sono rilevati nel momento in cui esiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte e che i contributi saranno erogati. Essi sono portati direttamente a riduzione del costo dell'immobilizzazione alla quale si riferiscono.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

I contributi ricevuti a fronte di spese non capitalizzate e relative a beni considerati nelle rimanenze finali, sono rilevati nel momento in cui esiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte ed imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi". Le rimanenze finali sono state valutate al netto di tali contributi.

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Le rimanenze finali sono valutate al minore tra il costo di acquisto o di costruzione effettivamente sostenuto ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato; tali voci sono state incrementate delle spese sostenute nell'anno e degli oneri finanziari relativi sostenuti per capitali presi a prestito specificamente per l'acquisizione/costruzione dell'immobile. Si tratta in particolare dei finanziamenti bancari e del finanziamento socio.

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 c.c.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

Patrimonio netto

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Al 31/12/2019 il fondo TFR risulta azzerato in quanto è cessato il rapporto di lavoro dipendente.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni**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 abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	9.917.389	240	201.250	10.118.879
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	28.173	240		28.413
Valore di bilancio	9.889.216	-	201.250	10.090.466
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	857.483	-	15.345	872.828
Ammortamento dell'esercizio	9.704	-		9.704
Totale variazioni	847.779	-	15.345	863.124
Valore di fine esercizio				
Costo	10.774.873	240	216.595	10.991.708
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.877	240		38.117
Valore di bilancio	10.736.996	-	216.595	10.953.591

Immobilizzazioni Immateriali

La voce immobilizzazioni immateriali è composta da:

- euro 475 per tutela del marchio
- euro 858.527,55 per le spese per la riqualificazione e il recupero delle Ex Officine Reggiane capannone 15 inserito all'interno del comparto "PRU_Bando Periferie Reggiane/Santa Croce". Tali spese hanno riguardato principalmente le progettazioni, le opere di bonifica, messa in sicurezza e rimozione e smaltimento dell'amianto. Tali opere sono state eseguite sull'immobile denominato capannone 15 detenuto da Stu Reggiane Spa in forza del contratto di Rent-to-buy (contratto per la concessione del godimento di immobili ad uso non abitativo con diritto d'acquisto attribuito alla parte conduttrice, anche ai sensi dell'art.23 D.L. 12 Settembre 2014 n.133) stipulato tra Stu Reggiane Spa e Fantuzzi Immobiliare srl in liquidazione in data 23/02/2018. Tra le immobilizzazioni immateriali figurano anche i canoni di locazione di competenza che, in forza di quanto previsto dal citato contratto di Rent-to-buy, sono da considerarsi per il 95% quali acconti sull'acquisizione finale dell'immobile. In base agli accordi contenuti nel medesimo contratto pari trattamento avranno le spese sostenute direttamente da Stu Reggiane per interventi connessi alla messa in sicurezza del compendio immobiliare e alla bonifica dello stesso.
- euro 9.620.480,91 rappresentano l'importo contabile delle opere che saranno oggetto di retrocessione al Comune di Reggio Emilia in forza del disposto del Terzo addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia

Immobilizzazioni finanziarie

Tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritti i depositi cauzionali relativi ad un contratto di collaborazione stipulato in data 01/03/2015 con la società Reggio Emilia Innovazione e relativi ad un contratto per utenze idriche.

L'importo di Euro 200.000 riguarda la partecipazione acquisita nel corso del 2017 nella Fondazione Reggio Emilia Innovazione (Fondazione REI) apportando tale somma al fondo di dotazione, il quale verrà impiegato per investimenti in infrastrutture e in attività di trasferimento tecnologico.

La partecipazione a Fondazione REI di STU, quale socio fondatore, si inserisce in modo pienamente coerente nel contesto degli obiettivi strategici definiti da Comune e da Iren Rinnovabili per la società, elemento naturalmente fisiologico di quella necessaria integrazione tra infrastrutturazione e servizi individuata quale indispensabile supporto per la attuazione del progetto di sviluppo economico della Città che STU ha il dovere di attuare.

Gli scopi perseguiti tramite Fondazione REI dai qualificati soggetti istituzionali e imprenditoriali che si sono fatti promotori dell'iniziativa coinvolgono ambiti di fondamentale interesse per STU Reggiane.

Nella prospettiva del definitivo decollo del Parco della Innovazione, dell'ulteriore incremento della attrattività della iniziativa, della creazione di valore aggiunto per gli interventi di riqualificazione, dello sviluppo del progetto e dell'intero quadrante urbano all'interno del quale lo stesso si radica, Fondazione REI e la partecipazione di STU Reggiane a Fondazione REI potranno fungere da volano essenziale, di importanza tale da giustificare ampiamente l'investimento di risorse finanziarie nel rapporto di partenariato che ne costituisce il nucleo fondante e propositivo. Nucleo che, peraltro, non è destinato a rimanere statico e immutato nel tempo, essendo stata scelta una forma giuridica che non preclude l'ingresso di ulteriori partecipanti, pubblici o privati (secondo forme graduate di partecipazione e di peso decisionale). Fondazione REI è strutturata come fondazione di partecipazione, persona giuridica atipica (in quanto non disciplinata puntualmente dal codice civile) che mutua e integra gli aspetti caratterizzanti della fondazione con quelli tipici della forma associativa e che si caratterizza: (i) per una pluralità di fondatori e partecipanti mediante apporti anche diversificati; (ii) per la partecipazione attiva alla gestione dell'ente da parte dei fondatori, ma non dei partecipati (aderenti); (iii) per la formazione progressiva del patrimonio per cui la dotazione patrimoniale iniziale non è autosufficiente e definitiva, ma è aperta ad incrementi per effetto di adesioni ulteriori o di apporti successivi da parte dei fondatori.

In un contesto che conserva il vincolo di destinazione del patrimonio al perseguimento dello scopo (e, dunque, la sua non redimibilità da parte dei fondatori), la garanzia per i fondatori di una partecipazione attiva alla gestione dell'ente (e, dunque, all'orientamento delle sue scelte nel perseguimento degli scopi statutari) derivante dallo status di fondatore, in uno con la trasferibilità a terzi del rapporto che quello status di fondatore attribuisce, mantengono alla partecipazione un valore economico importante, direttamente proporzionale alla efficacia delle azioni che Fondazione REI porrà in campo e al rilievo che assume e assumerà il poter contribuire al loro orientamento. La partecipazione a Fondazione REI rappresenta un investimento (già fondamentale per le ricadute indirette sulle attività "core" di STU) che vedrà il proprio valore relazionarsi nel tempo al valore che le attività di Fondazione REI verranno ad assumere per il territorio e per le imprese insediate

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Rimanenze

Tra le rimanenze finali figura il compendio immobiliare acquisito da Fantuzzi Immobiliare srl in liquidazione mediante atto di cessione volontaria in luogo di esproprio, registrato a Reggio Emilia il 18/04/2017 al n° 5450, per un corrispettivo pari ad € 1.633.500; tali immobili erano detenuti inizialmente in forza del contratto preliminare di compravendita connesso a contratto di locazione ultranovennale stipulato tra Iren Rinnovabili Spa e Fantuzzi Immobiliare Srl in liquidazione in data 12/03/2015.

Ad incremento delle rimanenze finali sono stati imputati, inoltre, tutti i costi sostenuti ai fini della riqualificazione e del recupero delle Ex Officine Reggiane; tali spese hanno riguardato le progettazioni, le opere di bonifica e messa in sicurezza e le spese di costruzione relativamente ai capannoni 17 e 18, quest'ultimo giunto sostanzialmente alla sua conclusione; il primo rogito di vendita della pezzatura rappresentante la maggiore metratura, si è formalizzato in data 18 dicembre 2018.

Nel corso del 2019 la società ha venduto, a giugno 2019, un immobile in corso di costruzione e a dicembre 2019 un immobile completato, entrambi rientranti nel Capannone 18.

A seguito di tali alienazioni ed a seguito della corresponsione da parte della presidente del Consiglio dei Ministri di un contributo cosiddetto "Bando periferie", anticipato da parte del Comune di Reggio Emilia in forza del già citato disposto del Terzo addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia, ha originato la necessità di aggiornare il calcolo effettuato nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 in relazione al fondo svalutazione

Magazzino che ammontava ad euro 3.616.458 in ragione della situazione allora vigente. Il fondo svalutazione Magazzino è stato quantificato nella misura necessaria a coprire i maggiori costi di carico, costruttivi ed accessori, degli immobili in corso di costruzione (con particolare riferimento al capannone 18), rispetto al presumibile valore di realizzo desunto dai preliminari e/o accordi di vendita sottoscritti o dalle previsioni di vendita e/o incassi per rent-to-buy. Tale raffronto ha fatto emergere la necessità di lasciare iscritto un fondo di euro 2.474.488 al 31/12/2019 e ha consentito, così, di liberare un "utilizzo" del fondo per la differenza.

valori di carico degli immobili capannone 18 al 31/12/2019	10.200.394
ricavi previsti	7.725.906
svalutazione necessaria	2.474.488
fondo esistente	3.616.458
rilascio del fondo	1.141.970

Pertanto il movimento del fondo svalutazione è riassumibile nella seguente tabella:

fondo svalutazione magazzino	
valore	inizio
esercizio	3.616.458
rilascio dell'esercizio	1.141.970
accantonamento esercizio	-
valore fine esercizio	2.474.488

Tenuto conto del contenuto della circolare 622 del 2000 del Ministero dei lavori pubblici si ritiene necessario fornire ulteriori informazioni, oltre a quelle richieste da specifiche disposizioni di legge al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio ; in particolare si ritiene opportuno fornire nella presente nota integrativa, - nonostante siano stati rilevati nell'apposita sezione gli impegni non risultanti dallo stato patrimoniale così come previsto dall'art. 2427 punto 9, - gli impegni di spesa per le opere ancora da eseguire alla fine di ogni esercizio, fornendo la previsione dei costi ancora da sostenere, la percentuale di completamento delle opere, la descrizione delle opere realizzate e da realizzare ed, infine, la data prevista per l'ultimazione e la realizzazione dei ricavi. Allo stesso modo è parso opportuno rappresentare nella presente nota integrativa - un dettaglio delle singole opere da realizzare o in fase di realizzazione.

Tali indicazioni possono essere evinte dal seguente prospetto (valori al netto di iva da Quadri Economici riferiti ai soli *importi dei lavori* , privi di capitalizzazioni di spese)

Piano Città':

<i>Bonifica - Piano Città</i>	% completamento	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 3.113.176,00	100,00%
lavori da eseguire	€ 0,00	0,00%
totale	€ 3.113.176,00	06/07/2017

<i>Capannone 17 e 18 - messa in sicurezza</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 1.383.571,00	100,00%	
lavori da eseguire	€ 0,00	0,00%	
totale	€ 1.383.571,00		06/07/2017

<i>Capannone 17 e 18 - cemento amianto</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 186.610,00	100,00%	
lavori da eseguire	€ 0,00	0,00%	
totale	€ 186.610,00		21/06/2016

<i>Piazzale Europa I stralcio - DUP</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 2.711.811,00	100,00%	
lavori da eseguire	€ 0,00	0,00%	
totale	€ 2.711.811,00		16/07/2018

<i>Piazzale Europa II stralcio - Piano Città</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 56.489,63	3,41%	
lavori da eseguire	€ 1.602.491,51	96,59%	
totale	€ 1.658.981,14		30/06/2021

<i>Capannone 17 I stralcio</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 39.028,19	0,80%	
lavori da eseguire	€ 4.812.953,25	99,20%	
totale	€ 4.851.981,44		01/08/2022

<i>Capannone 18 - Piano Città</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 13.726.665,12	99,63%	
lavori da eseguire	€ 50.386,29	0,37%	
totale	€ 13.777.051,41		30/06/2020

<i>Viale Ramazzini - Piano Città</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 571.573,44	19,48%	
lavori da eseguire	€ 2.363.278,45	80,52%	
totale	€ 2.934.851,89		09/06/2021

TOTALI		% completamento	d i
SAL al 31/12/2019	€ 21.788.924,38	71,16%	
lavori da eseguire	€ 8.829.109,50	28,84%	
totale	€ 30.618.033,88		

Bando Periferie.

<i>Capannone 15 b c + bonifiche</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 637.111,01	7,07%	
lavori da eseguire	€ 8.375.190,67	92,93%	
totale	€ 9.012.301,68		01/08/2022

<i>Capannone 15 a</i>		<i>% completamento</i>	<i>d i data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 54.103,53	6,70%	
lavori da eseguire	€ 753.373,16	93,30%	
totale	€ 807.476,69		01/10/2021

<i>interventi RIUSO - via gioia 24, 22 a/b/c (speso), 4</i>		<i>% di completamento</i>	<i>di data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 143.595,56	6,36%	
lavori da eseguire	€ 2.114.248,39	93,64%	
totale	€ 2.257.843,95		01/12/2021

<i>Viale Ramazzini ovest via Gioia Via Veneri sud - Via Talami</i>		<i>% di completamento</i>	<i>di data prevista per l'ultimazione</i>
SAL al 31/12/2019	€ 509.226,96	33,39%	
lavori da eseguire	€ 1.015.790,29	66,61%	
totale	€ 1.525.017,25		30/03/2021

TOTALI		% di completamento	
SAL al 31/12/2019	€ 1.344.037,06	9,88%	
lavori da eseguire	€ 12.258.602,51	90,12%	
totale	€ 13.602.639,57		

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti esposti rappresentano la globalità dei crediti inerenti l'attività operativa dell'impresa. Sono costituiti principalmente da crediti verso clienti e fatture da emettere al Comune di Reggio Emilia per contributi bando periferie a copertura dei costi sostenuti.

Non risultano iscritti crediti con scadenza contrattuale oltre 5 anni e non vi sono crediti con scadenza oltre l'esercizio.

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per complessivi euro 113.633,96 sulla voce denominata "rimanenze finali", in quanto relativi al finanziamento socio fruttifero ed ai finanziamenti bancari in essere necessari per la riqualificazione dei beni immobili oggetto esclusivo dell'attività di STU Reggiane

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il capitale sociale, alla data di redazione del presente bilancio, deliberato per Euro 14.650.879,00, sottoscritto e versato per euro 12.222.580,10, nel corso del 2019 ha subito le variazioni di seguito indicate

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	6.587.558	5.635.022	-		12.222.580
Riserva legale	-	59.394	-		59.394
Altre riserve					
Riserva straordinaria	-	1.128.489	-		1.128.489
Versamenti in conto aumento di capitale	2.453	5.635.022	5.635.022		2.453
Versamenti a copertura perdite	2.004.004	-	-		2.004.004
Varie altre riserve	1	1	-		2
Totale altre riserve	2.006.458	6.763.511	5.635.023		3.134.948
Utile (perdita) dell'esercizio	1.187.883	-	1.187.883	22.493	22.493
Totale patrimonio netto	9.781.899	12.457.928	6.822.905	22.493	15.439.415

Nel dettaglio, le variazioni intervenute sono le seguenti

- In data 19/2/2019 la società ha deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale di euro 1.502.000,00 riservato al socio Comune di Reggio Emilia per euro 1.500.000,00.
- Nell'anno 2019 il Comune di Reggio Emilia ha eseguito i versamenti sotto indicati e sottoscritto l'aumento di capitale in corso per complessivi euro 5.635.022
 - quanto ad euro 1.500.000 mediante conferimento in denaro, in data 12/3/2019;
 - quanto ad euro 85.699 mediante conferimento in denaro, in data 26/06/2019;
 - quanto ad euro 3.469.221 mediante conferimento in denaro, in data 13/09/2019;
 - quanto ad euro 580.102 mediante conferimento in denaro, in data 27/11/2019;

Si riportano inoltre le variazioni intervenute nel precedente esercizio:

- Abbattimento del capitale sociale per ripianamento perdite per Euro 7.295.121 al netto delle riserve disponibili, a seguito di delibera assembleare del 21/05/2018
- Aumento del capitale sociale di Euro 3.860.679,31 frutto della parziale sottoscrizione e conseguente versamento dell'aumento di capitale deliberato in data 1/6/2016, poi integrato in data 25/7/2017 e in data 7/12/2017, successivamente ridotto in data 21/05/2018; la sottoscrizione è avvenuta in data 07/12/2018 ed i versamenti sono avvenuti da parte del socio Comune di Reggio Emilia con le seguenti modalità:
 - quanto ad euro 784.332,19 mediante conferimento in denaro, in data 10/04/2018;
 - quanto ad euro 1.267.500 mediante conferimento in denaro, in data 07/06/2018;
 - quanto ad euro 501.151,44 mediante conferimento in denaro, in data 22/06/2018;
 - quanto ad euro 1.020.677,12 mediante conferimento in denaro, in data 07/08/2018;
 - quanto ad euro 286.222,92 mediante conferimento in denaro, in data 08/08/2018;
- quanto ad euro 795,64 versati alla società nell'anno 2016.

Da segnalare che

- Il risultato dell'esercizio precedente è stato destinato per euro 59.394 a riserva legale e per euro 1.128.489 a riserva straordinaria.

- Nella voce altre riserve è presente un versamento in c/aumento capitale di Euro 2.453,00 e versamenti a copertura perdite per Euro 2.004.004.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	12.222.580	Capitale		-
Riserva legale	59.394	Utili	A;B	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.128.489	Utili	A;B;C	1.128.489
Versamenti in conto aumento di capitale	2.453	Capitale	A	2.453
Versamenti a copertura perdite	2.004.004	Capitale	A;B	2.004.004
Varie altre riserve	2	Utili		-
Totale altre riserve	3.134.948	Capitale		-
Totale	15.416.919			3.134.946
Quota non distribuibile				2.017.009
Residua quota distribuibile				1.117.937

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Risultano iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale € 10.552 a titolo di costi di impianto e ampliamento da ammortizzare. Pertanto, in base all'art. 2426 comma 5 del c.c. possono essere distribuiti dividendi ai soci solo a condizione che residuino riserve disponibili sufficienti a coprire tale importo.

Debiti

La società ha stipulato, in data 26/05/2017, un contratto di finanziamento ipotecario con BPER BANCA SPA, registrato a Reggio Emilia il 29/05/2017 al n° 7323; tale finanziamento è destinato a fornire le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto di riqualificazione architettonica e funzionale.

Alle condizioni previste dal contratto, la banca mette a disposizione del beneficiario:

- Una linea di credito per cassa a medio-lungo termine denominata "Linea base" per un importo massimo complessivo pari ad Euro 9.000.000,00;
- Una linea di credito per cassa a medio termine denominata "Linea Iva" per un importo massimo complessivo iniziale pari ad Euro 1.000.000,00; tale linea è stata estinta nell'anno 2018 a seguito della introduzione del meccanismo dello split payment che, eliminando il pagamento dell'iva sulle fatture passive, ha reso non più necessario il ricorso a tale finanziamento. L'importo già erogato di euro 225.038 non è ancora stato rimborsato.

L'importo erogato alla data del 31/12/2019 ammonta a:

- € 225.038 con riferimento alla Linea Iva
- € 3.702.888 con riferimento alla Linea base

La quota con scadenza oltre l'esercizio è pari ad Euro 3.702.888, relativamente alla Linea Base, in quanto la restituzione è prevista a partire dal 30/06/2022 a seguito dell'accordo stipulato con BPER in data 31/3/2020.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Il debito con scadenza contrattuale superiore a 5 anni è rappresentato dal finanziamento ipotecario, Linea base, per euro 2.756.559.

I debiti con scadenza oltre l'esercizio sono rappresentati da:

- caparre ricevuti dai clienti per € 50.000,00;
- finanziamento ipotecario Linea Base per € 3.702.888.

Il contratto di finanziamento ipotecario è garantito da ipoteche di quinto grado, pari grado, primo utile sui fabbricati a aree di pertinenza posti nel comune di Reggio Emilia , Via Vasco Agosti, compresi tutti nel comparto di riqualificazione.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Fra i debiti risultano iscritti finanziamenti fruttiferi aventi scadenza 31/12/2020 ricevuti da parte del socio Iren Rinnovabili per euro 450.000,00.

Il finanziamento fruttifero soci di originari complessivi € 1.334.000,00 è stato parzialmente utilizzato in compensazione (per € 884.000,00) nel corso del 2017 ai fini dell'aumento di capitale

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso 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.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica 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.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

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 contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

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 non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni

fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente
	Ammontare
Perdite fiscali	
di esercizi precedenti	548.553
Totale perdite fiscali	548.553

Non sono state stanziare imposte nell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio è stata licenziata l'unica dipendente con contratto a tempo determinato, con conseguente liquidazione della quota di Tfr spettante.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono espone 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	110.820	18.200

Il compenso annuo spettante al revisore legale è di euro 10.000,00

Nessuna anticipazione o credito concesso ad amministratori e sindaci è esistente in bilancio.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

STU ha assunto impegni di spesa per terminare gli attuali comparti di riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'Ambito di Riqualificazione "Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane" inserito nel Polo Funzionale "PF-4 Stazione Ferroviaria, Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane", in attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, dei Piani di Recupero e comunque degli strumenti di riqualificazione urbana che il Comune di Reggio Emilia per un importo di euro 8.829.110 di lavori ancora da eseguire come da prospetti riportati in apposita sezione della presente nota integrativa.

STU ha assunto impegni di spesa per terminare gli attuali comparti di riqualificazione, il recupero e la rigenerazione urbana dell'Ambito di Riqualificazione relativamente "Bando periferie" per euro 12.258.603 di lavori ancora da eseguire come da prospetti riportati in apposita sezione della presente nota integrativa.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'art.2427, comma 22 - bis, del Codice Civile) a condizioni che si discostano da quelle di mercato. La società usufruisce di alcune figure professionali della controllante Comune di Reggio Emilia mediante il cosiddetto "avvalimento".

Con la sottoscrizione del cosiddetto Terzo addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia, a fronte degli impegni assunti e obiettivi individuati dal Comune in relazione agli interventi previsti dal "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" che la Convenzione 2017 prevede siano eseguiti direttamente da STU su immobili già acquisiti o da acquisire in sua proprietà ovvero su immobili in proprietà del Comune in relazione agli interventi denominati "Riqualificazione architettonica e funzionale del "Capannone 17" (intervento 2)", "Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa (secondo stralcio) nel centro fisico del Parco Conoscenza - Innovazione - Creatività (Intervento 7)", "Riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale di viale Ramazzini ovest (via Gioia, via Veneri sud, via Talami) e di viale Ramazzini est (Interventi 6 e 8)", con la stipula del Terzo Addendum il Comune si è obbligato nei confronti della STU, tra le altre cose

- a destinare alla realizzazione del "Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" le risorse finanziarie previste dalla Convenzione 2017
- a porre a disposizione della STU, nel rigoroso rispetto delle condizioni, dei parametri e dei limiti di cui al d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175 nel testo tempo per tempo vigente, i finanziamenti destinati dalla Convenzione 2017 e erogandoli, in conformità a quanto previsto dal Terzo Addendum a titolo di contributi in conto investimenti provenienti da Amministrazione Pubblica, e ciò: (i) ove se ne determinino i presupposti sulla base di quanto previsto dal Terzo Addendum, anche in via anticipata rispetto alla effettiva erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi da parte del Ministero dell'economia e delle finanze su richiesta della Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'articolo 7 della Convenzione 2017; (ii) a condizione che la STU, a propria volta, ponga in essere gli adempimenti preliminari e prodromici posti a suo carico dal Terzo Addendum per la erogazione in proprio favore dei contributi in conto investimenti medesimi (ivi compresa, fermo il resto, la corretta e compiuta costituzione degli strumenti di garanzia)
- a trasferire temporaneamente, tramite concessione o diversa opportuna modalità, a titolo gratuito, nella disponibilità della STU le aree in proprietà del Comune interne al Comparto "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" sulle quali è previsto siano realizzate dalla STU le opere di urbanizzazione dell'Intervento, trasferimento esclusivamente funzionale a detta realizzazione, che avrà durata coincidente con quanto previsto dal Terzo Addendum in merito ad esso e che dovrà comunque avvenire non prima del conseguimento del collaudo definitivo o del certificato di regolare esecuzione delle opere;

A fronte degli impegni assunti e obiettivi individuati dal Comune in relazione agli interventi previsti dal "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" che la Convenzione 2017 prevede siano eseguiti direttamente da STU su immobili già acquisiti o da acquisire in sua proprietà ovvero su immobili in proprietà del Comune in relazione agli interventi denominati "Riqualificazione architettonica e funzionale dei settori 15B e 15C del "Capannone 15" (Intervento 1)", "Riqualificazione architettonica e funzionale del "Capannone 18" (Intervento 3)", "Riqualificazione architettonica e funzionale del settore 15A del "Capannone 15" (Intervento 4)", con la stipula del Terzo Addendum il Comune, si è obbligato nei confronti della STU, tra le altre cose,

- a destinare alla realizzazione del "Programma di Riqualificazione Urbana PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" le risorse finanziarie previste dalla Convenzione 2017 e dalla Convenzione Adeguata per gli Interventi;
- ad assumere quale proprio obiettivo, in sede di Bilancio 2019-2021 o di sue successive variazioni, l'assunzione delle azioni possibili, nel rigoroso rispetto del contesto normativo, per provvedere al reperimento delle risorse finanziarie necessarie a consentire di dar corso alle opportune iniziative funzionali a che detti Interventi possano trovare concreta attuazione per mezzo della STU Reggiane;
- a porre a disposizione della STU, nel rigoroso rispetto delle condizioni, dei parametri e dei limiti di cui al d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175 nel testo tempo per tempo vigente, i finanziamenti destinati dalla Convenzione Adeguata alla realizzazione degli Interventi di cui sopra, secondo le procedure di legge e dei regolamenti vigenti, erogandoli, in conformità a quanto previsto dal Terzo Addendum, sulla base di specifiche determinazioni di volta in volta assunte dal Dirigente Responsabile del Procedimento, a titolo di contributi in conto investimenti provenienti da Amministrazione Pubblica, e ciò: (i) ove se ne determinino i presupposti sulla base di quanto previsto dal Terzo Addendum, anche in via anticipata rispetto alla effettiva erogazione in favore del Comune dei finanziamenti medesimi da parte del Ministero dell'economia e delle finanze su richiesta della Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'articolo 7 della Convenzione 2017; (ii) a condizione che la STU, a propria volta, ponga in essere gli adempimenti preliminari e prodromici posti a suo carico dal Terzo Addendum per la erogazione in proprio favore dei contributi in conto investimenti medesimi (ivi compresa, fermo il resto, la corretta e compiuta costituzione degli strumenti di garanzia di cui ai successivi articoli del Terzo Addendum);

a trasferire temporaneamente, tramite concessione o diversa opportuna modalità, a titolo gratuito, nella disponibilità della STU le aree in proprietà del Comune, se esistenti, interne al Comparto "PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce" sulle quali è previsto siano realizzate dalla STU le opere di urbanizzazione dell'Intervento, trasferimento esclusivamente funzionale a detta realizzazione, che avrà durata coincidente con quanto previsto dal Terzo Addendum in merito ad esso e che dovrà comunque avvenire non prima del conseguimento del collaudo definitivo o del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non ve ne sono

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come noto nel primo trimestre del 2020, diverse Nazioni nel mondo sono state interessate dalla diffusione del virus Covid-19. Si tratta di un'infezione respiratoria acuta causata dal virus SAR-CoV-2. Il primo Paese pesantemente coinvolto è stata la Cina (in particolare la città di Wuhan), già negli ultimi mesi del 2019, e in successione la Corea del Sud, l'Iran, l'Italia, Europa centrale e occidentale, Stati Uniti. All'inizio di marzo, l'Organizzazione mondiale della sanità definisce la diffusione

dell'epidemia Covid-19 un'emergenza sanitaria internazionale assumendone carattere pandemico. Conseguentemente al diffondersi del virus nel territorio, il Governo italiano ha predisposto misure restrittive a tutela della salute pubblica e per contenerne il contagio, tra le quali: isolamento delle aree "focolaio", interruzioni di tutte le attività manifatturiere e terziarie non essenziali, pubbliche e private, chiusura delle scuole di ogni ordine e grado, oltre a misure di sostegno economico e finanziario.

In questo contesto, la Società, pur se priva di dipendenti ha rispettato le previsioni di legge per la tutela della salute con la sospensione delle visite di clienti e fornitori.

La nostra società ha dovuto sospendere la propria attività; Le conseguenze dell'interruzione dell'attività e più in generale della crisi economica che presumibilmente verrà generata dalla crisi epidemiologica mondiale COVID-19 non sono al momento facilmente prevedibili.

I possibili effetti economici e finanziari della pandemia da Covid-19 sono tuttora oggetto di studio anche se si prevede un riflesso di grande portata. In questo contesto di grande incertezza le possibili future evoluzioni dipenderanno dalla durata del periodo di infezione e dalla resilienza dei mercati di sbocco dei prodotti, influenzato da provvedimenti del governo per il sostegno finanziario delle imprese e per lo stimolo della domanda.

Sotto il profilo contabile, la Direzione della società ha ritenuto che l'emergenza sanitaria indotta dal Covid-19, costituisca un "not-adjusting event" e, pertanto, non se ne è tenuto conto nei processi di valutazione afferenti alle voci iscritte nel bilancio della Società al 31 dicembre 2019. In ultimo, gli Amministratori evidenziano che, con riferimento a potenziali rischi di liquidità, in considerazione delle analisi svolte, non ritengono che gli impatti dei suddetti eventi possano essere tali da comportare il rischio che la Società non sia in grado di rispettare gli impegni di pagamento a causa di difficoltà a reperire appropriati fondi e pertanto ritengono che le azioni già attivate e future, grazie anche al supporto del Comune di Reggio Emilia, garantiranno la sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

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

Informativa ai sensi dell'art. 2497-bis c.c.

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.

Per quanto riguarda il prospetto richiesto dall'articolo 2497-bis, comma 4, del C.C. non è possibile riportare i dati dell'ultimo bilancio approvato poiché il soggetto che svolge l'attività di direzione e coordinamento essendo un Ente Pubblico territoriale risulta obbligato alla tenuta della contabilità finanziaria e non di quella economica. Tuttavia per maggiore informazione si riportano i dati del bilancio economico 2018 che il comune di Reggio Emilia ha indicato all'interno della propria relazione finanziaria al rendiconto 2018.

CONTO ECONOMICO	2018
COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE	176.539.929,38
COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE	188.224.760,76
RISULTATO DELLA GESTIONE	-11.684.831,38
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	4.518.526,54
DI CUI PROVENTI	6.281.181,96
DI CUI ONERI	1.762.655,42
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	10.598.377,39
DI CUI PROVENTI	22.039.726,76
DI CUI ONERI	11.441.349,37

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.432.072,55
IMPOSTE	2.260.787,37
RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	1.171.285,18

Il patrimonio netto pari a € 907.813.604,12 è determinato dalla differenza tra le attività e le passività, come evidenziato nel seguente conto del patrimonio in forma sintetica.

SP ATTIVO	2018
IMMOBILIZZAZIONI	1.050.859.413,59
ATTIVO CIRCOLANTE	92.107.126,59
RATEI E RISCONTI ATTIVI	27.954,63
TOTALE ATTIVO	1.142.994.494,81

SP PASSIVO	2018
PATRIMONIO NETTO	907.813.604,12
FONDI SPESE FUTURE	5.327.781,49
DEBITI DI FINANZIAMENTO	59.836.444,01
DEBITI DI FUNZIONAMENTO	44.514.925,46
RISCONTI PER CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI	119.207.296,19
ALTRI RATEI E RISCONTI PASSIVI	6.294.443,54
TOTALE PASSIVO	1.142.994.494,81

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

A puro titolo prudenziale, in attuazione al disposto dell'articolo 1, comma 125, terzo periodo, L. 124/2017 che stabilisce che, con decorrenza a partire dall'esercizio 2018, "le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al primo periodo sono tenute a pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio e nella nota integrativa dell'eventuale bilancio consolidato", si segnala che STU è stata destinataria dei seguenti versamenti da parte del Comune di Reggio Emilia (trattasi, tutti, di versamenti per capitale sociale ovvero in c/capitale poi convertito in capitale sociale):

data versamento	Importo versamento
18/02/2015	120.000,00
25/03/2016	2.000,00
12/07/2016	360.504,31
26/10/2016	292.628,33
27/12/2016	50.167,31
27/12/2016	1.829.495,69
14/08/2017	2.000.000,00
10/04/2018	784.332,19

07/06/2018	1.267.500,00
22/06/2018	501.151,44
07/08/2018	1.020.677,12
08/08/2018	286.222,92
12/03/2019	1.500.000,00
26/06/2019	85.698,91
13/09/2019	3.469.220,88
27/11/2019	580.102,00
TOTALE	14.149.701,10

A seguito della sottoscrizione del cosiddetto Terzo addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia, e degli obblighi assunti da parte del comune indicati nel paragrafo "**Informazioni sulle operazioni con parti correlate**" la società ha fatturato, ma non incassato, le seguenti somme a titolo di contributi in conto investimenti provenienti da Amministrazione Pubblica, nell'anno 2019:

	TOTALE IMPONIBILE	FATTURATO
CAPANNONE 17	€ 827.634,00	€ 811.132,12
CAPANNONE 15 B/C	€ 429.922,17	
CAPANNONE 15 A	€ 42.783,14	
VRAM OVEST	€ 135.186,48	€ 100.944,27
PLEU II	€ 38.755,32	
VRAM EST	€ 193.339,15	€ 113.020,73
TOTALE	€ 1.667.620,25	€ 1.025.097,12

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di Euro 22.493,41:

euro 1.124,67 alla riserva legale, a norma di legge;

euro 21.368,74 alla riserva straordinaria

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico 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 31/12/2019 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, 22/05/2020

Il presidente del Cda

(Giulio Santagata)