

# STU REGGIANE SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2025

| Dati anagrafici                                                                         |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Sede in                                                                                 | PIAZZA PRAMPOLINI 1 REGGIO NELL'EMILIA RE |
| Codice Fiscale                                                                          | 02662420351                               |
| Numero Rea                                                                              | RE 302139                                 |
| P.I.                                                                                    | 02662420351                               |
| Capitale Sociale Euro                                                                   | 17.370.080 i.v.                           |
| Forma giuridica                                                                         | SOCIETA' PER AZIONI                       |
| Settore di attività prevalente (ATECO)                                                  | 410000                                    |
| 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

|                                                       | 31-12-2025  | 31-12-2024 |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                             |             |            |
| <b>Attivo</b>                                         |             |            |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                            |             |            |
| I - Immobilizzazioni immateriali                      | 13.124.622  | 13.289.021 |
| II - Immobilizzazioni materiali                       | 62.634      | 74.903     |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                    | 2.092       | 22.022     |
| Totale immobilizzazioni (B)                           | 13.189.348  | 13.385.946 |
| <b>C) Attivo circolante</b>                           |             |            |
| I - Rimanenze                                         | 7.839.424   | 13.809.988 |
| II - Crediti                                          |             |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                | 499.545     | 371.852    |
| Totale crediti                                        | 499.545     | 371.852    |
| IV - Disponibilità liquide                            | 1.215.119   | 1.672.551  |
| Totale attivo circolante (C)                          | 9.554.088   | 15.854.391 |
| D) Ratei e risconti                                   | 221.763     | 455.719    |
| Totale attivo                                         | 22.965.199  | 29.696.056 |
| <b>Passivo</b>                                        |             |            |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                            |             |            |
| I - Capitale                                          | 16.770.080  | 16.770.080 |
| IV - Riserva legale                                   | 69.337      | 66.719     |
| VI - Altre riserve                                    | 3.042.321   | 2.392.574  |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                   | (2.209.428) | 52.366     |
| Totale patrimonio netto                               | 17.672.310  | 19.281.739 |
| B) Fondi per rischi e oneri                           | 570.000     | -          |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 5.633       | 3.504      |
| <b>D) Debiti</b>                                      |             |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                | 3.163.696   | 4.519.359  |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                | 1.544.846   | 5.882.387  |
| Totale debiti                                         | 4.708.542   | 10.401.746 |
| E) Ratei e risconti                                   | 8.714       | 9.067      |
| Totale passivo                                        | 22.965.199  | 29.696.056 |

## Conto economico

|                                                                                                                                   | 31-12-2025  | 31-12-2024  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Conto economico</b>                                                                                                            |             |             |
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                                                                 |             |             |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                                                                       | 6.186.560   | 13.093.264  |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | (5.970.564) | (8.262.881) |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti                                          | (5.970.564) | (8.262.881) |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                                                        |             |             |
| contributi in conto esercizio                                                                                                     | 1.157.834   | 1.743.728   |
| altri                                                                                                                             | 235.810     | 168.566     |
| Totale altri ricavi e proventi                                                                                                    | 1.393.644   | 1.912.294   |
| Totale valore della produzione                                                                                                    | 1.609.640   | 6.742.677   |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                                                                  |             |             |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                                                          | 10.769      | 361.254     |
| 7) per servizi                                                                                                                    | 2.406.650   | 2.940.956   |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                                                                 | 65.091      | 215.933     |
| 9) per il personale                                                                                                               |             |             |
| a) salari e stipendi                                                                                                              | 30.558      | 29.537      |
| b) oneri sociali                                                                                                                  | 8.089       | 8.821       |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale                                     | 2.129       | 2.031       |
| c) trattamento di fine rapporto                                                                                                   | 2.129       | 2.031       |
| Totale costi per il personale                                                                                                     | 40.776      | 40.389      |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                                                                   |             |             |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni                 | 216.667     | 10.572      |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                                                                | 4.398       | 4.398       |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                                                                  | 12.269      | 6.174       |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni                                                                                      | 200.000     | -           |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide                                         | -           | 322.533     |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                                                                                                | 216.667     | 333.105     |
| 12) accantonamenti per rischi                                                                                                     | 570.000     | -           |
| 13) altri accantonamenti                                                                                                          | -           | 1.767.955   |
| 14) oneri diversi di gestione                                                                                                     | 153.393     | 237.848     |
| Totale costi della produzione                                                                                                     | 3.463.346   | 5.897.440   |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)                                                                            | (1.853.706) | 845.237     |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                                                             |             |             |
| 16) altri proventi finanziari                                                                                                     |             |             |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                                                                |             |             |
| altri                                                                                                                             | 13.685      | 35.580      |
| Totale proventi diversi dai precedenti                                                                                            | 13.685      | 35.580      |
| Totale altri proventi finanziari                                                                                                  | 13.685      | 35.580      |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                                                                            |             |             |
| verso imprese controllanti                                                                                                        | 32.946      | 17.722      |
| altri                                                                                                                             | 336.461     | 476.124     |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                                                                                         | 369.407     | 493.846     |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)                                                                      | (355.722)   | (458.266)   |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>                                                                |             |             |
| 19) svalutazioni                                                                                                                  |             |             |
| a) di partecipazioni                                                                                                              | -           | 200.000     |

|                                                                                   |             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Totale svalutazioni                                                               | -           | 200.000   |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)   | -           | (200.000) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                 | (2.209.428) | 186.971   |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate          |             |           |
| imposte correnti                                                                  | -           | 134.605   |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | -           | 134.605   |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio                                                | (2.209.428) | 52.366    |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

### **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 2025 è stato caratterizzato dalla vendita dei due immobili all'interno del capannone 18 che erano ancora nelle rimanenze finali di STU Reggiane. In particolare nel mese di gennaio 2025 è stata alienato un immobile a Webranking srl ed in dicembre 2025 Alfa Solution SpA ha "riscattato anticipatamente" l'immobile che deteneva con contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (rent to buy) stipulato nel febbraio 2020. La decisione di anticipare tale riscatto è stata concordata con il cliente tenuto conto delle reciproche necessità e convenienze; la liquidità ottenuta ha consentito di rimborsare in misura consistente il debito finanziario (mediante rimborso di quota parte del mutuo ipotecario e del finanziamento soci ) migliorando la situazione finanziaria della società per il venir meno degli oneri finanziari . Tale introito ha consentito altresì a STU Reggiane di assorbire anche la diluita tempistica di completamento della sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale sociale da parte del Comune di Reggio Emilia, dovuta a sua volta al tardivo versamento da parte del MIT, che si è completato nel primo semestre dell'anno 2026 .

Tali vendite hanno esaurito la disponibilità degli immobili del capannone 18, salvo un piccolo residuo di edificabilità.

Nel capannone 17 sono proseguiti i contratti di locazione in essere ed a tale riguardo si segnala che nel mese di Marzo 2026 si è perfezionata la vendita a Credem dell'immobile dallo stesso detenuto in locazione. Non occorre sottolineare l'importanza che un player come Credem abbia deciso di investire nel Parco Innovazione in modo così importante con l'intenzione di divenire propulsore per attività di formazione ed innovazione all'interno del Parco.

Parimenti sono proseguite le locazioni nel capannone 15 C.

Discorso a parte merita il capannone 15 A che era stato promesso in vendita a Pallacanestro Reggiana la quale, come anche evidenziato dagli organi di stampa ha mutato i propri orientamenti riguardo il progetto di realizzazione della "casa Biancorossa". STU Reggiane ha adempiuto ai propri obblighi contenuti nel preliminare (la bonifica del sito è del tutto completata) e si ritiene estranea alla scelta di non dare corso al preliminare da parte della controparte con la quale è in essere un contenzioso legale i cui esiti non sono ancora certi.

Il risultato economico dell'anno 2025 è stato originato di diversi fattori. In parte l'accordo raggiunto per il riscatto anticipato dell'immobile di Alfa Solutions che ha fornito un indubbio beneficio dal punto di vista finanziario e di carico di interessi per

gli anni a venire, ha contribuito per effetto della svalutazione operata e dell'attualizzazione finanziaria ad una parte della perdita di bilancio pur mantenendo una caratteristica positiva per entrambe le parti nell'operazione complessiva.

Il consiglio ha altresì ritenuto necessario apportare prudenti svalutazioni ed accantonamenti a fondi rischi che sono dettagliatamente illustrati nel prosieguo del presente documento, destinati sia a copertura rischi (570 mila euro ) quanto a svalutazioni (375 mila euro per magazzino e 200 mila euro per svalutazioni di immobilizzazioni immateriali reattive ad operazione di rent to buy con il socio Comune di Reggio Emilia), oltre che a storno di risconti su spese connesse al finanziamento ipotecario e che erano state rateizzate lungo la durata del finanziamento anticipatamente rimborsato (163 mila euro).

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere occorre segnalare che STU sta portando avanti la realizzazione delle cosiddette Ramble Nord e Sud; la realizzazione di tale infrastruttura/giardino darà ampio respiro alla zona, che si estenderà fino a via Agosti. L'intera opera è finanziata dal Comune di Reggio Emilia e dalla Regione Emilia-Romagna e da tale progetto non emergono necessità finanziarie.

Da segnalare la fissazione delle basi e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la nuova attività di STU Reggiane di agenzia di affari ai sensi dell'articolo 115 TULPS per lo sviluppo e la promozione, senza costruzione, di progetti immobiliari di riqualificazione e rigenerazione urbana su proprietà di terzi in ambiti classificati dagli strumenti di pianificazione urbanistica, anche tramite reperimento di mezzi tecnici e fisici per la realizzazione di unità immobiliari destinate alla vendita o all'utilizzo proprio, con particolare riferimento ai quadranti ancora da rigenerare, grazie alla sottoscrizione di term sheet di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 241/1990 area "ex officine meccaniche reggiane" riassumendo i principali termini di un assetto negoziale che assumerà veste di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 241/1990 tra STU Reggiane s.p.a., Immobiliare Fantuzzi S.r.l. e i- resales S.r.l.

E' possibile affermare che ora il Reggiane Parco Innovazione sia polo di attrazione per diverse attività, anche grazie alla attenta scelta degli acquirenti degli immobili che sono tutte entità di elevato standing e prestigio, e che sia diventato il punto di riferimento al quale guarda la città ed abbia anche ricevuto riscontri ed apprezzamenti in occasione di Forum di settore che hanno indicato STU Reggiane come una delle poche Società di Trasformazione Urbana di successo nel panorama italiano.

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 31/12/2025 evidenzia una perdita di esercizio di euro 2.209.428.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto ricorso alla clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi al reperimento delle informazioni relative alla necessità di approfondimenti e verifiche rispetto al contratto

di “rent to buy” di un bene immobile dell’area delle Ex Reggiane la cosiddetta “ Palazzina M” di via Agosti, contratto che è stato sottoscritto in forza di un accordo con diversi partecipanti tra i quali il Comune di RE a valle dell’accordo di ristrutturazione del debito tra lo stesso Comune e la società Fantuzzi Immobiliare. Tali approfondimenti in contraddittorio con il Comune hanno avuto la finalità di pervenire ad una interpretazione condivisa del contratto di rent to buy con la quantificazione dei conseguenti impatti sul bilancio. Parimenti si è ricorso a tale maggior termine per gli opportuni approfondimenti sull’evolversi del contenzioso in essere relativamente al preliminare di compravendita del capannone 15 A con Pallacanestro Reggiana.

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.

## 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 (i quali costi di impianto ed ampliamento sono stati iscritti con il consenso del collegio sindacale e che al 31.12.2025 risultano totalmente ammortizzati), 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 è stato necessario operare una svalutazione ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali in relazione alla non condivisa interpretazione del contratto di "rent to buy" di un

bene immobile dell'area delle Ex Reggiane la cosiddetta " Palazzina M" di via Agosti, contratto che è stato sottoscritto in forza di un accordo con diversi partecipanti tra i quali il Comune di RE a valle dell'accordo di ristrutturazione del debito tra lo stesso Comune e la società Fantuzzi Immobiliare.

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, si rimanda alla voce immobilizzazioni immateriali per il dettaglio.

## 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 ed al 31.12.2025 risultano totalmente ammortizzati.

## 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.

## 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.). anche su tali voci si è provveduto ad operare una prudente svalutazione della quale verrà riferito nel prosieguo.

### 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.

### 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.

## Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

## 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 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                 |                              |                            |                              |                         |
| Costo                                                             | 15.039.908                   | 81.434                     | 222.022                      | 15.343.364              |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                 | 52.932                       | 6.531                      |                              | 59.463                  |
| Svalutazioni                                                      | 1.697.955                    | -                          | 200.000                      | 1.897.955               |
| Valore di bilancio                                                | 13.289.021                   | 74.903                     | 22.022                       | 13.385.946              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                  |                              |                            |                              |                         |
| Incrementi per acquisizioni                                       | 40.000                       | -                          | -                            | 40.000                  |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | -                            | -                          | 19.930                       | 19.930                  |
| Ammortamento dell'esercizio                                       | 4.398                        | 12.269                     |                              | 16.667                  |
| Svalutazioni effettuate nell'esercizio                            | 200.000                      | -                          | -                            | 200.000                 |
| Totale variazioni                                                 | (164.398)                    | (12.269)                   | (19.930)                     | (196.597)               |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                   |                              |                            |                              |                         |
| Costo                                                             | 15.079.908                   | 81.434                     | 202.092                      | 15.363.434              |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                 | 57.330                       | 18.800                     |                              | 76.130                  |
| Svalutazioni                                                      | 1.897.955                    | -                          | 200.000                      | 2.097.955               |
| Valore di bilancio                                                | 13.124.622                   | 62.634                     | 2.092                        | 13.189.348              |

#### Immobilizzazioni Immateriali

La voce immobilizzazioni immateriali è composta da:

- euro 475 per tutela del marchio
- euro 48.389 per spese di costituzione (totalmente ammortizzate)
- euro 14.781.482 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 STU Reggiane; in relazione a tale voce è stata operata fino dall'anno 2024 una svalutazione di euro 1.697.955 al fine di adeguare il valore iscritto al valore al quale avverrà la retrocessione di tali beni ed opere a favore del Comune di Reggio

Emilia. Tale valore è stato individuato a seguito delle interlocuzioni avvenute con il Comune di Reggio Emilia, preparatorie all'atto di retrocessione stesso. Non è stato possibile perfezionare tale atto nell'anno 2025 in quanto, realizzandosi tale atto tramite una diminuzione di capitale, è necessario attendere il completamento della sottoscrizione dell'aumento di capitale ancora in essere che il socio Comune di Reggio Emilia sta completando nell'anno 2026.

Tra le immobilizzazioni immateriali erano stati iscritti negli anni scorsi ed anche nell'anno 2025 i canoni relativi al contratto di Rent to buy sottoscritto il 12 maggio 2022, oggetto del contratto immobile di proprietà di Fantuzzi Immobiliare sito in via Vasco Agosti denominato "Palazzina M" per complessivi euro 200.000; l'immobile era stato acquisito al fine di effettuare un intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana volto all'insediamento di una struttura residenziale universitaria all'interno della ex Palazzina Direzionale delle Officine Meccaniche Reggiane. In forza di quanto previsto dal citato contratto di *rent-to-buy*, i canoni di locazione sono da considerarsi per il 95% quali acconti sull'acquisizione finale dell'immobile e per il 5% come godimento dell'immobile, imputato ugualmente tra le immobilizzazioni immateriali in quanto da considerarsi quale spese incrementativa dell'immobile non essendo ancora completato l'intervento di riqualificazione. Come già illustrato tale voce è stata interamente e prudentemente svalutata mediante creazione di un fondo di euro 200.000 a seguito della non condivisa interpretazione del contratto di "*rent to buy*" con l'attuale proprietario Comune di Reggio Emilia che è subentrato alla Fantuzzi Immobiliare. STU Reggiane ritiene di non procedere in proprio alla ristrutturazione della Palazzina che verrà presumibilmente portata avanti direttamente dal Comune.

- euro 35.000 per spese di manutenzione su beni di terzi, trattasi delle spese sostenute da Stu sull'immobile "Ex Mangimicio Caffarri di Via Gioia 4" detenuto in forza del contratto di locazione e sublocato a "Fondazione Reggio Children – Centro Loris Malaguzzi – ETS", così come stabilito dal contratto di sublocazione

- euro 14.561,81 per spese di manutenzione su beni di terzi, trattasi delle spese sostenute da Stu sull'immobile "Ex Mangimicio Caffarri di Via Gioia 4" detenuto in forza del contratto di locazione." e sublocato a "Centro Teatrale MaMiMò APS", così come stabilito nell'Atto di Accordo attuativo di secondo livello successivo ad Addendum ad atto di Intesa stipulato a cui si rimanda da contratto di sublocazione

Tali spese sono state suddivise tra opere strutturali capitalizzate nel suddetto conto e spese per beni mobili che sono state registrate nel conto Mobili e arredi.

#### 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 (ora Iren Smart Solution) 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.

Fin dall'anno 2024, in una ottica prudentiale e tenuto conto delle relativa commerciabilità della partecipazione che purtuttavia mantiene una importanza strategica, STU Reggiane ha operato una totale svalutazione della partecipazione per l'importo di euro 200 mila.

### 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 figurano:

- il compendio immobiliare identificato come Capannoni 17 e 18 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.
- il compendio immobiliare identificato come Capannone 15 acquisito da Fantuzzi Immobiliare srl in liquidazione mediante atto di cessione volontaria in luogo di esproprio, registrato a Reggio Emilia il 18/06/2021 al n° 10324, per un corrispettivo pari ad € 1.492.000 dalla quale, in base agli accordi contenuti nel medesimo contratto, sono state detratte le spese sostenute direttamente da Stu Reggiane per interventi connessi alla messa in sicurezza del compendio immobiliare e alla bonifica dello stesso ed alla quale è stato aggiunta la maggiorazione del 10% ex art. 37 comma 2 e art.45 c.2 lett a) del DPR 327/2001; tali immobili erano detenuti inizialmente in forza del contratto preliminare di compravendita connesso a contratto di locazione ultranovennale stipulato tra Stu Reggiane Spa e Fantuzzi Immobiliare Srl in liquidazione in data 23/02/2018.

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 15, 17 e 18, immobili del tutto completati (salvo una ulteriore unità

immobiliare della quale sarà possibile la realizzazione all'interno del capannone 18) e sostanzialmente interamente alienati, concessi in rent-to-buy o in locazione alla data di redazione del presente bilancio come indicato in premessa (salvo il capannone 15 A ed una porzione di un immobile all'interno del Capannone 17, in corso di locazione).

Il fondo svalutazione Magazzino è stato quantificato nella misura necessaria a coprire i maggiori costi di carico, costruttivi ed accessori, degli immobili, rispetto al presumibile valore di realizzo desunto dai preliminari e/o accordi di vendita sottoscritti o dalle previsioni di vendita e/o incassi. Nel corso del 2025 si è reso necessario un ulteriore accantonamento prudenziale di euro 265.175 sul Capannone 17; con riferimento al Capannone 18 è stato liberato per intero il fondo svalutazione precedentemente accantonato relativo ai due immobili residui venduti (euro 2.016.128) ; è stato inoltre accantonato un fondo svalutazione di euro 109.504 per il capannone 15A per adeguare il costo di carico al prezzo di realizzo da preliminar.

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

|                                  | f o n d o<br>svalutazione<br>magazzino C18 | f o n d o<br>svalutazione<br>magazzino C17 | f o n d o<br>svalutazione<br>magazzino C15 | Totale              |
|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| valore inizio esercizio          | 2.016.128,95                               | 461.330,06                                 | 261.889,89                                 | 2.739.348,90        |
| rilascio dell'esercizio          | 2.016.128,95                               |                                            |                                            | 2.016.128,95        |
| accantonamento<br>dell'esercizio | -                                          | 265.175,00                                 | 109.504,33                                 | 374.679,33          |
| valore fine esercizio            | -                                          | 726.505,06                                 | 371.394,22                                 | <b>1.097.899,28</b> |

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 e riferiti alle fatture pagate)

Dall'anno 2024 i lavori sono terminati e pertanto la % di completamento è pari al 100%

| dati BILANCIO 2025 |                    |                                 |
|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| Piano Citta:       | % di completamento | data prevista per l'ultimazione |
| Bonifica suoli     |                    |                                 |
| SAL al 31/12/2025  | 3.061.991,22       | 100,00%                         |
| lavori da eseguire | 0,00               | 0,00%                           |

|                                             |               |         |          |
|---------------------------------------------|---------------|---------|----------|
| Totale                                      | 3.061.991,22  |         | 06/07/17 |
| <b>Capannone 17 e 18 messa in sicurezza</b> |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 1.384.730,51  | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 1.384.730,51  |         | 06/07/17 |
| <b>Capannone 17 e 18 amianto</b>            |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 186.834,53    | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 186.834,53    |         | 21/06/16 |
| <b>Piazzale Europa I stralcio</b>           |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 2.708.889,20  | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 2.708.889,20  |         | 16/07/18 |
| <b>Piazzale Europa II stralcio</b>          |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 2.365.025,40  | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 2.365.025,40  |         | 28/02/23 |
| <b>Capannone 17</b>                         |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 8.751.208,33  | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 8.751.208,33  |         | 29/07/24 |
| <b>Capannone 18</b>                         |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 13.769.030,76 | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 13.769.030,76 |         | 05/11/20 |
| <b>Viale Ramazzini</b>                      |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 3.361.931,15  | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 3.361.931,15  |         | 29/07/24 |
| <b>TOTALI Piano Citta:</b>                  |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025                           | 35.589.641,10 | 100,00% |          |
| lavori da eseguire                          | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                                      | 35.589.641,10 |         |          |

|                           |
|---------------------------|
| <b>dati BILANCIO 2025</b> |
|---------------------------|

**Bando Periferie:**

% di completamento

data prevista per  
l'ultimazione

|                         |               |         |          |
|-------------------------|---------------|---------|----------|
| <b>Capannone 15 b c</b> |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025       | 14.796.027,26 | 100,00% |          |
| lavori da eseguire      | 0,00          | 0,00%   |          |
| Totale                  | 14.796.027,26 |         | 03/05/24 |
| <b>Capannone 15 a</b>   |               |         |          |
| SAL al 31/12/2025       | 892.767,54    | 100,00% |          |
| lavori da eseguire      | 0,00          | 0,00%   |          |

|                                                             |                      |                |          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|----------|
| Totale                                                      | 892.767,54           |                | 04/03/22 |
| interventi RIUSO – via Gioia 4                              |                      |                |          |
| SAL al 31/12/2025                                           | 3.230.921,20         | 100,00%        |          |
| lavori da eseguire                                          | 0,00                 | 0,00%          |          |
| Totale                                                      | 3.230.921,20         |                | 29/07/24 |
| Viale Ramazzini ovest via Gioia Via Veneri sud – Via Talamì |                      |                |          |
| SAL al 31/12/2025                                           | 1.566.563,53         | 100,00%        |          |
| lavori da eseguire                                          | 0,00                 | 0,00%          |          |
| Totale                                                      | 1.566.563,53         |                | 06/12/21 |
| <b>TOTALI Bando Periferie:</b>                              |                      |                |          |
| SAL al 31/12/2025                                           | <b>20.486.279,53</b> | <b>100,00%</b> |          |
| lavori da eseguire                                          | <b>0,00</b>          | <b>0,00%</b>   |          |
| Totale                                                      | <b>20.486.279,53</b> |                |          |

### 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 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**

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

## Nota integrativa 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 17.652.879,10, sottoscritto e versato per euro 16.770.080,10 alla data di redazione del presente bilancio, nel corso del 2025 non ha subito variazioni

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

|                                                       | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | Altre variazioni |            | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                       |                            | Altre destinazioni                                   | Incrementi       | Decrementi |                       |                          |
| <b>Capitale</b>                                       | 16.770.080                 | -                                                    | -                | -          |                       | 16.770.080               |
| <b>Riserva legale</b>                                 | 66.719                     | 2.618                                                | -                | -          |                       | 69.337                   |
| <b>Altre riserve</b>                                  |                            |                                                      |                  |            |                       |                          |
| <b>Riserva straordinaria</b>                          | 1.267.661                  | 49.748                                               | -                | -          |                       | 1.317.409                |
| <b>Versamenti in conto aumento di capitale</b>        | 2.453                      | -                                                    | -                | -          |                       | 2.453                    |
| <b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b> | -                          | -                                                    | 600.000          | -          |                       | 600.000                  |
| <b>Versamenti a copertura perdite</b>                 | 1.122.460                  | -                                                    | -                | -          |                       | 1.122.460                |
| <b>Varie altre riserve</b>                            | -                          | -                                                    | -                | 1          |                       | (1)                      |
| <b>Totale altre riserve</b>                           | 2.392.574                  | 49.748                                               | 600.000          | 1          |                       | 3.042.321                |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                 | 52.366                     | (52.366)                                             | -                | -          | (2.209.428)           | (2.209.428)              |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                        | 19.281.739                 | -                                                    | 600.000          | 1          | (2.209.428)           | 17.672.310               |

Si riportano le variazioni intervenute:

- In data 27/9/2023 la società ha deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale di euro 3.002.000,00 riservato al socio Comune di Reggio Emilia per euro 3.000.000,00
- 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.
- 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.
- In data 23/02/2021 il Comune di Reggio Emilia ha eseguito versamenti mediante conferimento in denaro destinati ad aumento capitale sociale per euro 797.500 non portati ad aumento dello stesso nel corso dell'esercizio. A tal proposito in data 22/12/2021 si è riunita l'assemblea straordinaria della società per deliberare l'aumento da 4 a 7 anni decorrente dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 01 giugno 2016 del termine concesso ai soci per l'esercizio del diritto di opzione in relazione all'aumento di capitale scindibile deliberato nelle assemblee straordinarie in data 01 giugno 2016, 25 luglio 2017 e 19 febbraio 2019.
- In data 21/3/2022 mediante comunicazione PEC il socio Comune di Reggio Emilia ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. 2022/0071525 con la quale ha comunicato di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di euro 797.500,00 avendo già eseguito il versamento in denaro con accrediti effettuati nel 2021; dal che è scaturita la comunicazione al Registro imprese dell'avvenuto aumento del capitale sociale.
- In data 19/10/2022 il Comune di Reggio Emilia ha eseguito versamenti mediante conferimento in denaro destinati ad aumento capitale sociale per euro 750.000,00 non portati ad aumento dello stesso nel corso dell'esercizio.
- In data 20/12/2022 mediante comunicazione PEC il socio Comune di Reggio Emilia ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. 2022/0296510 con la quale ha comunicato di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di euro 750.000,00 avendo già eseguito il versamento in denaro con accrediti effettuati nel 2022.
- In data 10/01/2023 (data di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata la tranche dell'aumento di capitale sociale per l'importo di euro 750.000,00.
- In data 06/10/2023 il Comune di Reggio Emilia ha eseguito versamenti mediante conferimento in denaro destinati ad aumento capitale sociale per euro 3.000.000. A tal proposito in data 27/09/2023 si è riunita l'assemblea straordinaria della società per deliberare l'aumento da 7 a 8 anni decorrente dall'iscrizione della delibera di assemblea straordinaria del 01 giugno 2016 del termine concesso ai soci per l'esercizio del diritto di opzione in relazione all'aumento di capitale scindibile deliberato nelle assemblee straordinarie in data 01 giugno 2016, 25 luglio 2017 e 19 febbraio 2019.
- In data 14/12/2023 mediante comunicazione PEC il socio Comune di Reggio Emilia ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G. 2023/0300249 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l'aumento di capitale di euro 3.000.000,00 (*tremilioni/00*) avendo già eseguito il versamento in denaro con accredito in data 6/10/2023
- In data 22/12/2023 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro di euro 3.000.000,00 (*tremilioni/00*) che di conseguenza è stato aumentato da euro 13.770.080,10 ad euro 16.770.080,10.

- In data 16/1/2025 mediante comunicazione PEC il socio Comune di Reggio Emilia ha trasmesso propria comunicazione protocollo P.G PG 2026/0011813 con la quale comunicava di sottoscrivere ad ogni effetto di legge l' aumento di capitale di euro 600.000,00 (seicentomila/00) avendo già eseguito il versamento in denaro con accredito in data 29/12/2025
- In data 27/01/2026 (data di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia della relativa comunicazione) si è perfezionata una tranche dell'aumento del capitale sociale, per l'importo di euro di euro 600.000,00 (seicentomila /00) che di conseguenza è stato aumentato da euro 16.770.080,10 ad euro 17.370.080,10.

L'utile dell'esercizio precedente è stato destinato per euro 2.618 a riserva legale e per euro 49.748 a riserva straordinaria.

Si segnala che nella voce altre riserve è presente un versamento in c/aumento capitale di Euro 2.453,00, versamenti a copertura perdite per euro 1.122.460 e versamenti in in conto futuro aumento capitale per euro 600.000,00.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

|                                                       | Importo    | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|-------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Capitale</b>                                       | 16.770.080 | Capitale         |                              | -                 |
| <b>Riserva legale</b>                                 | 69.337     | Utili            | B                            | -                 |
| <b>Altre riserve</b>                                  |            |                  |                              |                   |
| <b>Riserva straordinaria</b>                          | 1.317.409  | Utili            | A;B;C                        | 1.317.409         |
| <b>Versamenti in conto aumento di capitale</b>        | 2.453      | Capitale         | A                            | -                 |
| <b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b> | 600.000    | Capitale         |                              | -                 |
| <b>Versamenti a copertura perdite</b>                 | 1.122.460  | Capitale         | A;B                          | 1.122.460         |
| <b>Varie altre riserve</b>                            | (1)        | Capitale         | A;B                          | -                 |
| <b>Totale altre riserve</b>                           | 3.042.321  | Capitale         |                              | 2.439.869         |
| <b>Totale</b>                                         | 19.881.738 |                  |                              | 2.439.869         |
| <b>Quota non distribuibile</b>                        |            |                  |                              | 1.122.460         |
| <b>Residua quota distribuibile</b>                    |            |                  |                              | 1.317.409         |

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

Non risultano iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento da ammortizzare. Pertanto, in base all'art. 2426 comma 5 del c.c. non vi sono limitazioni alla distribuzione di dividendi ai soci.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato..

|                                      | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>    | 3.504                                              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |                                                    |
| <b>Accantonamento nell'esercizio</b> | 2.129                                              |
| <b>Totale variazioni</b>             | 2.129                                              |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      | 5.633                                              |

## 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; l'importo erogato residuo, al netto dei rimborsi effettuati, alla data del 31/12/2025 ammonta ad euro 646.416.
- 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 è stato rimborsato per intero ad aprile 2022 ed il mutuo estinto.

Nell'anno 2022 la società ha richiesto due ulteriori finanziamenti a BPER BANCA SPA al fine di finanziare opere e lavori da effettuare sui Capannoni 15 b/c di proprietà di Stu, concessi come segue:

- In data 29/08/2022 finanziamento chirografario con garanzia SACE per euro 3.000.000 erogato in unica soluzione, da restituirsì in due tranches da euro 1.500.000 ciascuna alla data del 30/06/2024 e 30/09/2024.
- In data 08/09/2022 finanziamento chirografario con garanzia SACE per euro 2.800.000 erogato in unica soluzione, da restituirsì in due tranches da euro 1.400.000 ciascuna alla data del 30/06/2024 e 30/09/2024.

In data 20/02/2024 la società ha stipulato un mutuo ipotecario fondiario con l'istituto di credito Credit Agricole Italia Spa per euro 3.200.000 da restituirsì in 8 rate trimestrali, oltre 4 rate di preammortamento, con scadenza 20/02/2027.

I tre finanziamenti sopra specificati sono stati estinti anticipatamente a maggio 2024 così come disposto dal contratto di Escrow multilaterale tra Comune di Reggio Emilia, Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, STU Reggiane Spa.

Tale contratto, legato alla vendita da parte di Stu del Capannone 15b/c al Comune Di Reggio Emilia, prevedeva tra l'altro che parte delle somme di spettanza di STU Reggiane quale prezzo per la compravendita dell'immobile venissero utilizzate per il pagamento in favore di Credit Agricole e Bper Banca ad estinzione dei mutui in essere con conseguente cancellazione della ipoteca gravante sull'immobile oggetto di compravendita.

Nell'anno 2025 gli incassi delle vendite degli immobili del capannone 18 hanno ridotto rispettivamente per euro 500.000,00 e per euro 1.699.545,43 il debito residuo per il mutuo che al 31.12.2025 cifra euro 646.416,39

La quota con teorica scadenza oltre l'esercizio è pari ad euro 527.263 relativamente alla Linea Base del finanziamento ipotecario con BPER BANCA SPA, la cui restituzione è iniziata il 28/06/2024.

### 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 debito per avvalimento per euro 1.026.294 (comprensivo di interessi).

Premesso che a decorrere dal 21/09/2016 è in essere tra STU Reggiane e il Comune di Reggio Emilia una "Convenzione di avvalimento per lo svolgimento di attività di servizio e di supporto a Stu Reggiane Spa, anche nella forma della delegazione

amministrativa interorganica”, il relativo debito complessivo nei confronti del Comune alla data del 31/12/2023 ammontava ad euro 1.517.453.

In data 14/06/2024 è stato sottoscritto un accordo tra le parti che prevede la rateizzazione del debito riconosciuto da STU nei confronti del Comune, il debito originario di euro 1.517.453 compensato per euro 104.101 (con una fattura emessa nei confronti del Comune per contributi) ammonta ad euro 1.413.352 e per tale importo è stata prevista una rateizzazione in 8 rate con scadenza 31/12 di ogni anno a partire dal 31/12/2026 con scadenza 31/12/2033. A tale importo vanno aggiunti gli interessi per dilazione di pagamento per un totale di 262.942.

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

- debito per avvalimento comprensivo della quota interessi per euro 1.544.846.

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

Non ve ne sono.

Si segnala che il finanziamento fruttifero ricevuto da parte del socio Iren Rinnovabili (ora Iren Smart Solution) è stato interamente rimborsato nel corso del 2025.

## **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.

Non vi sono imposte a carico dell'esercizio.

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

### Dati sull'occupazione

La società alla data del 31/12/2025 ha soltanto un dipendente con contratto a tempo indeterminato.

### 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 | 18.773         | 18.200  |

Il compenso annuo spettante al revisore legale è di euro 12.000,00.

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. Avendoli portati a termine tale impegno è da considerarsi adempiuto 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". Avendoli portati a termine tale impegno è da considerarsi adempiuto come da prospetti riportati in apposita sezione della presente nota integrativa.

STU Reggiane e Comune di Reggio Emilia con il "Quinto Addendum alla Convenzione ai sensi dell'articolo 120 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 stipulata in data 1 giugno 2016" si sono accordati per l'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'Area Reggiane, a valere anche quale Convenzione per l'attuazione di progetti nell'ambito delle ATUSS qui di seguito elencati.

Le Schede Progetto ATUSS descrivono, tra le operazioni contemplate dalle ATUSS "Comune di Reggio Emilia – RE-2030", due interventi, inerenti il "Programma di Rigenerazione Urbana Ex Officine Meccaniche Reggiane – quartiere Santa Croce-Sviluppo del Parco Innovazione: Potenziamento della "Città Pubblica", denominati: (i) **"Realizzazione della rambla – tratto**

**sud (ferrovia storica – viale Ramazzini)” ; (ii) “Realizzazione della rambla - tratto Nord (viale Ramazzini - via Agosti)”.**

Sia per il Progetto Rambla Sud che per il Progetto Rambla Nord il beneficiario delle risorse finanziarie assegnate, a valere sulle risorse del PR FESR e del PR FSE, responsabile delle spese inerenti i Progetti, è il Comune di Reggio Emilia; il Soggetto Attuatore dei Progetti è individuato in STU Reggiane s.p.a. al quale è delegato l’avvio e l’attuazione del progetto nel suo complesso.

Le modalità di trasferimento della proprietà dell'Area Rambla Sud e dell'Area Rambla Nord da STU al Comune di Reggio Emilia sono disciplinate contrattualmente tramite il Quinto Addendum.

Il contributo da erogarsi dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione delle opere pubbliche previste dalle ATUSS e dall'ITI integra, pertanto, il contributo agli investimenti che viene trasferito dal Beneficiario in favore di soggetto che assume la qualità di Attuatore e che eroga servizi pubblici (la STU) quale strumento di urbanistica operativa, il cui contratto di servizio (la Convenzione stipulata ai sensi dell’articolo 120 TUEL per la disciplina degli obblighi e diritti delle Parti come integrata dal Quinto Addendum) prevede la retrocessione degli investimenti al Comune nei tempi previsti dalla Convenzione medesima.

Gli oneri da sostenersi da parte del Comune risultano così suddivisi: (i) per una parte, sino all'importo di euro 2.000.000,00 (duemilioni) per il Progetto Rambla Sud e sino all'importo di euro 2.000.000,00, per il Progetto Rambla Nord, trovano copertura finanziaria nel contributo da erogarsi da parte della Regione per la realizzazione dei Progetti ATUSS definiti dagli atti sopra richiamati e dalla conseguente già intervenuta sottoscrizione dell'ITI; (ii) per la residua parte trovano copertura finanziaria tramite accensione di due mutui presso Cassa Depositi e Prestiti (da parte del Comune di Reggio Emilia) per un importo complessivo massimo, in sorte capitale, di euro 2.000.000,00 (duemilioni) entrambi da euro 1.000.000,00 (unmilione) ed entrambi stipulati in data 25/11/2025.

Per questi interventi, ancora in fase di progettazione alla data di chiusura del presente bilancio, la data di ultimazione è stimata entro il 31/12/2027.

| Codice Operazione | Titolo Operazione                                                        | Totale investimento<br>(a+b)<br>€ | Contributo<br>(a) € | Cofinanziamento<br>del beneficiario<br>(b) € |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| RE_ATUSS_4        | Realizzazione della Rambla-tratto sud (ferrovia storica-viale Ramazzini) | 3.000.000,00                      | 2.000.000,00        | 1.000.000,00                                 |
| RE_ATUSS_5        | Realizzazione della Rambla-tratto nord (viale Ramazzini-via Agosti)      | 3.000.000,00                      | 2.000.000,00        | 1.000.000,00                                 |

## 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”.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non ve ne sono.

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; tuttavia si segnala la già evidenziata alienazione al Credem dell’immobile dalla stessa socoietà detenuto in locazione ordinaria..

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 2024 che il comune di Reggio Emilia ha indicato all'interno della propria relazione finanziaria al rendiconto 2024.

| CONTO ECONOMICO                               | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|
| COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE            | 180.687.485,02 |
| COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE            | 196.050.381,36 |
| RISULTATO DELLA GESTIONE                      | -15.362.896,34 |
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI                   | 9.009.266,74   |
| DI CUI PROVENTI                               | 11.526.934,42  |
| DI CUI ONERI                                  | 2.517.667,68   |
| RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | 0              |
| PROVENTI E ONERI STRAORDINARI                 | 8.282.782,81   |

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| DI CUI PROVENTI                           | 12.917.774,42      |
| DI CUI ONERI                              | 4.634.991,61       |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE             | 1.929.153,21       |
| IMPOSTE                                   | 2.356.949,00       |
| <b>RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO</b> | <b>-427.795,79</b> |

Il patrimonio netto pari a € 970.224.971 è determinato dalla differenza tra le attività e le passività, come evidenziato nel seguente conto del patrimonio in forma sintetica.

| <b>SP ATTIVO</b>        | <b>2024</b>             |
|-------------------------|-------------------------|
| IMMOBILIZZAZIONI        | 1.143.185.373,91        |
| ATTIVO CIRCOLANTE       | 160.947.951,79          |
| RATEI E RISCONTI ATTIVI | 10.435,16               |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>    | <b>1.304.143.760,86</b> |

| <b>SP PASSIVO</b>                         | <b>2024</b>             |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| PATRIMONIO NETTO                          | 970.224.970,80          |
| FONDI SPESE FUTURE                        | 14.130.751,97           |
| DEBITI DI FINANZIAMENTO                   | 96.564.818,82           |
| DEBITI DI FUNZIONAMENTO                   | 45.746.345,30           |
| RISCONTI PER CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI | 156.326.874,29          |
| ALTRI RATEI E RISCONTI PASSIVI            | 21.149.999,68           |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                     | <b>1.304.143.760,86</b> |

## 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 pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio e nella nota integrativa dell'eventuale bilanci consolidato”*, si segnala che STU è stata destinataria dei seguenti versamenti da parte del Comune di Reggio Emilia:

| data versamento | Importo versamento |
|-----------------|--------------------|
| 18/02/2015      | 120.000            |
| 25/03/2016      | 2.000              |
|                 |                    |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 12/07/2016    | 360.504           |
| 26/10/2016    | 292.628           |
| 27/12/2016    | 50.167            |
| 27/12/2016    | 1.829.496         |
| 14/08/2017    | 2.000.000         |
| 10/04/2018    | 784.332           |
| 07/06/2018    | 1.267.500         |
| 22/06/2018    | 501.151           |
| 07/08/2018    | 1.020.677         |
| 08/08/2018    | 286.223           |
| 12/03/2019    | 1.500.000         |
| 26/06/2019    | 85.699            |
| 13/09/2019    | 3.469.221         |
| 27/11/2019    | 580.102           |
| 23/02/2021    | 422.500           |
| 23/02/2021    | 375.000           |
| 19/10/2022    | 750.000           |
| 06/10/2023    | 3.000.000         |
| 31/12/2025    | 600.000           |
| <b>TOTALE</b> | <b>19.297.200</b> |

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 le seguenti somme per un totale di euro 150.048 a titolo di contributi conto investment ATUSS provenienti da Amministrazione Pubblica, nell'anno 2025:

| <u>Area Intervento</u> | <u>N. FATTURA</u> | <u>D A T A</u><br><u>I N C A S S O</u> | <u>I M P O R T O</u><br><u>L O R D O</u> | <u>I V A</u> | <u>I M P O R T O</u><br><u>N E T T O</u> |
|------------------------|-------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|
| RAMBLA NORD            | Ft 51 12/12/2025  |                                        | - 91.424,31                              | 16.486,35    | 74.937,96                                |
| RAMBLA SUD             | Ft 52 12/12/2025  |                                        | - 91.634,15                              | 16.524,19    | 75.109,96                                |
|                        |                   |                                        |                                          |              | <b>150.047,92</b>                        |

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone il ripianamento e la copertura della perdita di esercizio di euro 2.209.427,65 come segue:

- per euro 1.122.459,83 mediante integrale utilizzo della riserva copertura perdite;
- per euro 1.086.967,82 mediante utilizzo della 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 31/12/2025 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, 29/05/2026

L'Istitore

(Torri Luca)