

FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ.URBANA

Sede Legale: PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 01736260389

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 193365

Capitale Sociale sottoscritto €: 230.000,00 Versato in parte (Quota versata: Euro 206.900)

Partita IVA: 01736260389

Direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.

Bilancio abbreviato al 31/12/2013

Stato Patrimoniale Attivo

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
Versamenti non ancora richiamati		23.100	23.100
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI (A)		23.100	23.100
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
Immobilizzazioni immateriali lorde		537.353	520.374
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		537.353	520.374
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
Immobilizzazioni materiali lorde		717	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		717	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		538.070	520.374
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II - CREDITI			
esigibili entro l'esercizio successivo	26.627		159.923
esigibili oltre l'esercizio successivo			
TOTALE CREDITI		26.627	159.923
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE		117.669	26.970
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		144.296	186.893
TOTALE ATTIVO		705.466	730.367

Stato Patrimoniale Passivo

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale		230.000	230.000
VII - Altre riserve, distintamente indicate		61	61
Riserva da riduzione capitale sociale	60		60
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		(24.325)	(219)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		(14.606)	(24.106)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		191.130	205.736
D) DEBITI			
esigibili entro l'esercizio successivo	514.316		524.611
esigibili oltre l'esercizio successivo			
TOTALE DEBITI (D)		514.316	524.611
E) RATEI E RISCONTI			
Ratei e risconti passivi		20	20
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		20	20
TOTALE PASSIVO		705.466	730.367

Conto Economico

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
5) Altri ricavi e proventi		1	2
Ricavi e proventi diversi	1		2
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		1	2
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		1.381	
7) Costi per servizi		17.867	23.192
14) Oneri diversi di gestione		610	617
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		19.858	23.809
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		(19.857)	(23.807)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari		70	17
d) Proventi diversi dai precedenti	70		17
da altre imprese	70		17
17) Interessi ed altri oneri finanziari		(208)	(1)
verso altri	(208)		(1)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)		(138)	16
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
21) Oneri straordinari		(1)	(175)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		
Altri oneri straordinari			(175)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)		(1)	(175)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)		(19.996)	(23.966)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		(5.390)	140
Imposte correnti sul reddito d'esercizio			140
Imposte anticipate sul reddito d'esercizio	(5.390)		
23) Utile (perdita) dell'esercizio		(14.606)	(24.106)

Il Bilancio sopra riportato è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili, tenute a norma di Legge.

Davide Tumiatì, Amministratore Unico

FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ. URBANA

Sede legale: PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di FERRARA

C.F. e numero iscrizione 01736260389

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 193365

Capitale Sociale sottoscritto Euro230.000,00 Versato in parte (Quota versata: Euro 206.900)

Partita IVA: 01736260389

Direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L

Nota Integrativa

Bilancio al 31/12/2013

Introduzione alla Nota integrativa

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2013. 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, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite 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.

Nell'esercizio 2013 l'Azienda ha aderito alla proposta presentata da Holding Ferrara Servizi S.r.l, in qualità di società controllante, esercitando l'opzione per l'applicazione del regime di tassazione di gruppo (Consolidato Fiscale Nazionale) di cui agli articoli da 117 a 129 del Testo Unico delle imposte sui redditi per il triennio 2013-2015.

Criteri di formazione

Redazione del Bilancio

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.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423 - bis comma 2 Codice Civile.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

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.

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. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice Civile, e 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.

Immobilizzazioni

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 materiali e immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo di Stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione, e vista l'assenza di ricavi di competenza, l'ammortamento è stato rinviato in attesa del conseguimento degli stessi.

Tra le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale, "spese societarie" così articolate:

- Euro 2.000,00 relative alla notula del Notaio Marco Bissi per la procedura di abbattimento per perdite e contestuale ricapitalizzazione del capitale sociale della Società ai sensi dell'art. 2447 c.c. intervenuta nell'anno 2011
- Euro 3.471,46 relative alla notula del Notaio Marco Bissi per la procedura di aumento del capitale sociale riservato alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl ai sensi dell'art. 2441 n.6 c.c. e contestuale copertura parziale delle perdite pregresse intervenuta nell'anno 2012
- Euro 1.237,24 relative alla Notula del Notaio Marco Bissi per l'Assemblea Straordinaria tenutasi in data 14/11/2013 che ha previsto l'ampliamento dell'oggetto sociale della Società, inserendo negli ambiti di intervento della STU anche l'"Area Stazione Ferroviaria e Grattacielo" in esecuzione della decisione del Consiglio Comunale del Comune di Ferrara assunta in data 16/09/2013 verbale prot.gen. n. 55428/13 ed, contestualmente, l'approvazione delle

modifiche Statutarie relative all'oggetto sociale (art.5) e delle integrazioni opportune per lo più in ragione della presenza di Holding Ferrara Servizi Srl, società unipersonale del Comune di Ferrara, all'interno della compagine societaria (art.2 (sede), art. 6 (capitale – azioni), art. 16 (quorum costitutivi e deliberativi) limitatamente alla prima convocazione, art. 24 (organo amministrativo)).

A queste ultime si sommano anche le "altre spese pluriennali" che si riferiscono all'organizzazione tecnico-amministrativa ed al coordinamento del Progetto per l'attuazione del Piano di Recupero e Riqualificazione urbanistica del "Palazzo degli Specchi ed ex MOF-Darsena", iscritte previo consenso del Collegio Sindacale, così articolate:

- compenso dell'Amministratore Unico coordinatore tecnico con riferimento al periodo 2007-2013 di Euro 169.850,39
- spese per organizzazione gara, progettazione/direzione tecnica e attività connesse di Euro 280.586,24, già al netto degli oneri di progettazione del Piano di recupero inerente l'area "ex direzionale pubblico di via Beethoven" rimborsati dalla proprietà del Palazzo degli Specchi ai sensi del n.8 art.3 dell'Accordo ex art.11 L. n.241/1990, come dettagliatamente richiamato nei documenti di bilancio 2012
- oneri per consulenze legali e di assistenza progettuale di Euro 52.389,40
- spese per stima dell'Agenzia del Territorio del compendio immobiliare Via Beethoven (Palaspechi) di Euro 27.817,79

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile.

Immobilizzazioni Materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino all'entrata in funzione del bene e vista l'assenza di ricavi di competenza, l'ammortamento è stato rinviato in attesa del conseguimento degli stessi.

Attivo circolante

Crediti

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n.8 del Codice Civile ed, in particolare, sono rappresentati da crediti verso la Società controllante Holding Ferrara Servizi Srl e da crediti verso l'Erario per Iva, ritenute su redditi di lavoro dipendente ed assimilato, Irap e Inail.

Si precisa che la voce "crediti verso imprese controllanti" comprende, a seguito dell'adesione al consolidato fiscale a partire dall'anno 2013, il credito per IRES derivante dalla somma algebrica dei seguenti importi: credito ires da esercizi precedenti per €. 77,00; ritenute d'acconto subite per € 14,00 e imposte anticipate IRES derivanti dalla perdita fiscale trasferita al consolidato per €. 5.389,74.

Disponibilità Liquide

I valori esposti tra le disponibilità liquide si riferiscono al conto corrente ordinario aperto presso l'Istituto Cassa di Risparmio di Ferrara Agenzia n.1 di città e alla consistenza di cassa.

Il saldo contabile bancario coincide con le risultanze degli estratti conto bancari alla data del 31/12/2013 e la consistenza di cassa alla medesima data corrisponde alle risultanze contabili dello specifico conto Cassa Contanti.

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

Riduzione di valore delle Immobilizzazioni

Si ritiene che non sussistano i presupposti per la riduzione di valore delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

Variazione consistenza altre voci dell'attivo e del passivo

Con riferimento all'esercizio in chiusura, e in ossequio a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, n. 4 del Codice Civile, nei seguenti prospetti vengono illustrati per ciascuna voce dell'attivo e del passivo diversa dalle immobilizzazioni la consistenza iniziale, i movimenti dell'esercizio e la correlata consistenza finale.

Per una maggiore chiarezza espositiva, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali.

Crediti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>CREDITI</i>									
	Fatture da emettere a clienti terzi	110.000	-	-	-	110.000	-	110.000-	100-
	Anticipi a fornitori terzi	-	240	-	-	240	-	-	-
	Crediti vari verso imprese controllanti	-	5.481	-	-	-	5.481	5.481	-
	Personale c/arrotondamenti	-	2	-	-	2	-	-	-
	Erario c/liquidazione Iva	49.808	25.617	-	-	54.671	20.754	29.054-	58-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	-	2.917	741-	-	2.055	121	121	-
	Ritenute subite su interessi attivi	1	14	-	-	14	1	-	-
	Erario c/IRES	77	14	-	-	91	-	77-	100-
	Erario c/IRAP	35	144	-	-	-	179	144	411
	INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	3	138	-	-	47	94	91	3.033
	Arrotondamento	1-					3-	2-	
	Totale	159.923	34.567	741-	-	167.120	26.627	133.296-	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
CREDITI	159.923	34.566	741-	-	167.121	26.627	133.296-	83-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale	159.923	34.566	741-	-	167.121	26.627	133.296-	83-

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>									
	Banca c/c	26.900	133.103	-	-	42.404	117.599	90.699	337
	Cassa contanti	70	-	-	-	-	70	-	-
	Totale	26.970	133.103	-	-	42.404	117.669	90.699	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
DISPONIBILITA' LIQUIDE	26.970	133.103	-	-	42.404	117.669	90.699	336
Totale	26.970	133.103	-	-	42.404	117.669	90.699	336

Patrimonio Netto

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	230.000	-	-	-	-	230.000	-	-
	Totale	230.000	-	-	-	-	230.000	-	
<i>Riserva da riduzione capitale sociale</i>									
	Riserva da riduzione capitale sociale	60	-	-	-	-	60	-	-
	Totale	60	-	-	-	-	60	-	
<i>Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro</i>									
	Riserva diff. arrotond. unità di Euro	-	-	-	-	-	-	-	-
	Arrotondamento	1					1	-	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale		1	-	-	-	-	1	-	
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>									
	Perdita portata a nuovo	219-	24.106-	-	-	-	24.325-	24.106-	11.007
Totale		219-	24.106-	-	-	-	24.325-	24.106-	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Perdita d'esercizio	24.106-	14.606-	-	-	24.106-	14.606-	9.500	39-
Totale		24.106-	14.606-	-	-	24.106-	14.606-	9.500	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale	230.000	-	-	-	-	230.000	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	60	-	-	-	-	60	-	-
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	-	-	-	-	1	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	219-	24.106-	-	-	-	24.325-	24.106-	11.007
Utile (perdita) dell'esercizio	24.106-	14.606-	-	-	24.106-	14.606-	9.500	39-
Totale	205.736	38.712-	-	-	24.106-	191.130	14.606-	7-

Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DEBITI</i>									
	Soci conto finanziamento infruttifero	500.000	-	-	-	-	500.000	-	-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	22.674	13.520	-	-	22.674	13.520	9.154-	40-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	741	-	-	741	-	-	741-	100-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	-	6.040	-	-	5.244	796	796	-
	INPS collaboratori	1.197	2.470	-	-	3.667	-	1.197-	100-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Debiti v/amministratori	-	6.015	-	-	6.015	-	-	-
	Arrotondamento	1-					-	1	
	Totale	524.611	28.045	-	741	37.600	514.316	10.295-	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
DEBITI	524.611	28.046	-	741	37.600	514.316	10.295-	2-
Totale	524.611	28.046	-	741	37.600	514.316	10.295-	2-

Partecipazioni in imprese controllate e collegate

Nel presente paragrafo non viene fornito l'elenco delle partecipazioni come richiesto dall'art.2427 n.5 del Codice Civile per assenza di partecipazioni di controllo e /o collegamento.

Crediti e debiti distinti per durata residua e Debiti assistiti da garanzie reali

Nei seguenti prospetti, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i crediti e i debiti sociali con indicazione della loro durata residua, così come richiesto dal Documento OIC n. 1.

Non esistono crediti e debiti di durata residua superiore a cinque anni, ne' debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Crediti distinti per durata residua

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
CREDITI	26.627	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	26.627	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Debiti distinti per durata residua

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
DEBITI	514.316	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile entro l'es. successivo	514.316	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Effetti delle variazioni nei cambi valutari

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

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Indicazione analitica delle voci di Patrimonio Netto

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

Composizione del Patrimonio Netto

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	A;B;C	230.000	-	230.000
<i>Totale</i>			230.000	-	230.000
<i>Riserva da riduzione capitale sociale</i>					
	Capitale	A;B;C	60	60	-
<i>Totale</i>			60	60	-
<i>Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro</i>					
	Capitale	A;B;C	1	1	-
<i>Totale</i>			1	1	-
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>					
	Utili		24.325-	-	24.325-
<i>Totale</i>			24.325-	-	24.325-

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci					

Movimenti del Patrimonio Netto

Per una valutazione ed analisi completa sui movimenti del Patrimonio Netto in oggetto, si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

Oneri finanziari imputati ai valori iscritti nell'attivo

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.

Proventi da Partecipazioni diversi dai dividendi

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

Utili e Perdite su cambi

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

Imposte differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte anticipate IRES di competenza rilevate a conto economico di €. 5.389,74 si riferiscono al compenso previsto dal "Regolamento del Consolidato Fiscale" per l'attribuzione al consolidato della perdita fiscale relativa all'anno 2013 da parte della STU Ferrara Immobiliare Spa.

Compensi organo di revisione legale dei conti

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati al Collegio Sindacale responsabile del controllo legale dei conti, i seguenti compensi:

- per l'attività di revisione legale dei conti, Euro 2.333,34
- per altri servizi di verifica svolti, Euro 0,00
- per servizi di consulenza fiscale, Euro 0,00

- per altri servizi diversi dalla revisione contabile, Euro 0,00

Azioni di godimento; Obbligazioni convertibili; Altri Titoli

La società non ha emesso azioni di godimento e obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili rientranti nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Altri strumenti finanziari emessi

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti dei soci

Nell'esercizio in esame la società non ha ricevuto dall'allora Socio Unico Comune di Ferrara alcun finanziamento. Tuttavia, alla data del 31/12/2013 risulta iscritto a bilancio un finanziamento soci infruttifero di €. 500.000,00 derivante da somme versate negli esercizi precedenti ed ancora da restituire.

Rivalutazioni monetarie

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

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni di cui agli artt.2435 bis c.6 e 2428 c.2 n°3 e 4 del Codice Civile

Situazione e movimentazioni delle azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Situazione e movimentazioni delle azioni o quote della società controllante

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

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Con atto del 26/06/2012 del Notaio Dott. Marco Bissi Rep.60977/18140, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato quanto segue:

- 1) di coprire parzialmente le perdite pregresse sino ad Euro 23.000,00 con l'utilizzo di parte delle riserve iscritte per euro 2.200,00 e per i restanti Euro 20.800,00 mediante abbattimento del capitale sociale e annullamento di n. 208 azioni del socio unico;
- 2) di ricostituire ed aumentare il capitale sociale da Euro 99.200,00 ad Euro 230.000,00 mediante l'incremento di capitale di Euro 130.800,00 con emissione di n. 1.308 azioni da Euro 100,00 ciascuna, da riservare integralmente alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl;
- 3) di dare atto che la società Ferrara Holding Servizi Srl sottoscrive l'intero aumento sopra deliberato, con conferimento immediato mediante bonifico del 25% dell'importo e del restante 75% su richiesta dell'organo amministrativo.

A seguito dell'incremento di capitale sociale riservato alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl ai sensi dell'art. 2441 n.6 c.c., la stessa ha sottoscritto una quota pari ad euro 130.800,00 corrispondente al 57% di Ferrara Immobiliare Spa e, pertanto, la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del nuovo socio Holding Ferrara Servizi S.r.l. di cui si riporta di seguito i dati del bilancio al 31/12/2012.

Le copie integrali dell'ultimo Bilancio, nonché le Relazioni degli amministratori, dei sindaci e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti della società Holding Ferrara Servizi Srl sono depositate presso la sede della stessa così come disposto dall'art.2429, c. 3 del Codice Civile.

Stato Patrimoniale Attivo

	Parziali 2012	Totali 2012	Esercizio 2011
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
1) Costi di impianto e di ampliamento		16.388	29.143
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		87.984	95.988
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		104.372	125.131
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati		4.228.216	4.341.980
2) Impianti e macchinario		37.520	42.167
4) Altri beni materiali		6.233	6.465
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		4.271.969	4.390.612
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) Partecipazioni		86.054.212	86.960.208
a) Partecipazioni in imprese controllate	36.829.645		38.278.027
b) Partecipazioni in imprese collegate	34.604		34.604
d) Partecipazioni in altre imprese	49.189.963		48.647.577
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		86.054.212	86.960.208
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		90.430.553	91.475.951
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II - CREDITI			
2) Crediti verso imprese controllate		1.053.798	649.431
esigibili entro l'esercizio successivo	1.053.798		649.431
esigibili oltre l'esercizio successivo			
4) Crediti verso controllanti		23.083	31.216
esigibili entro l'esercizio successivo	23.083		31.216
esigibili oltre l'esercizio successivo			
4-bis) Crediti tributari		362.865	2.829
esigibili entro l'esercizio successivo	40.469		2.829
esigibili oltre l'esercizio successivo	322.396		
4-ter) Imposte anticipate		296	304
esigibili entro l'esercizio successivo	296		304
esigibili oltre l'esercizio successivo			
5) Crediti verso altri		472.304	1.000
esigibili entro l'esercizio successivo	472.294		990
esigibili oltre l'esercizio successivo	10		10

	Parziali 2012	Totali 2012	Esercizio 2011
TOTALE CREDITI		1.912.346	684.780
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali		245.927	523.419
3) Denaro e valori in cassa		551	578
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		246.478	523.997
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		2.158.824	1.208.777
D) RATEI E RISCONTI			
Ratei e risconti attivi		8.848	1.307
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)		8.848	1.307
TOTALE ATTIVO		92.598.225	92.686.035

Stato Patrimoniale Passivo

	Parziali 2012	Totali 2012	Esercizio 2011
A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale		81.643.400	82.893.800
IV - Riserva legale		347.770	236.036
VII - Altre riserve, distintamente indicate		1.930.950	1.358.005
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	36.118		18.000
Varie altre riserve	1.894.832		1.340.005
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		2.690.097	2.234.679
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		86.612.217	86.722.520
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) Fondo per imposte, anche differite		14.264	18.989
3) Altri fondi		1.078	967
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)		15.342	19.956
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		28.718	29.719
D) DEBITI			
4) Debiti verso banche		3.951.319	4.100.157
esigibili entro l'esercizio successivo	157.366		148.838
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.793.953		3.951.319
7) Debiti verso fornitori		85.105	93.897
esigibili entro l'esercizio successivo	85.105		93.897
esigibili oltre l'esercizio successivo			

	Parziali 2012	Totali 2012	Esercizio 2011
9) Debiti verso imprese controllate		1.706.408	1.624.994
esigibili entro l'esercizio successivo	1.398.581		1.624.994
esigibili oltre l'esercizio successivo	307.827		
12) Debiti tributari		161.779	74.593
esigibili entro l'esercizio successivo	161.779		74.593
esigibili oltre l'esercizio successivo			
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		4.096	8.392
esigibili entro l'esercizio successivo	4.096		8.392
esigibili oltre l'esercizio successivo			
14) Altri debiti		33.168	11.763
esigibili entro l'esercizio successivo	18.599		11.763
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.569		
TOTALE DEBITI (D)		5.941.875	5.913.796
E) RATEI E RISCONTI			
Ratei e risconti passivi		73	44
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		73	44
TOTALE PASSIVO		92.598.225	92.686.035

Conti d'ordine

	Parziali 2012	Totali 2012	Esercizio 2011
Garanzie reali prestate a imprese controllate		132.263	258.089

Conto Economico

	Parziali 2012	Totali 2012	Esercizio 2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		470.001	444.400
5) Altri ricavi e proventi		349.455	343.347
Ricavi e proventi diversi	349.455		343.347
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		819.456	787.747
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		2.579	1.167
7) Costi per servizi		888.128	910.541
8) Costi per godimento di beni di terzi		3.480	2.668

	Parziali 2012	Totali 2012	Esercizio 2011
9) Costi per il personale		75.029	83.222
a) Salari e stipendi	53.571		59.266
b) Oneri sociali	16.013		18.295
c) Trattamento di fine rapporto	5.445		5.661
10) Ammortamenti e svalutazioni		141.185	182.371
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.759		62.195
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	120.426		120.176
13) Altri accantonamenti		1.078	967
14) Oneri diversi di gestione		25.285	21.333
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		1.136.764	1.202.269
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		(317.308)	(414.522)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) Proventi da partecipazioni		2.143.161	2.143.161
in altre imprese	2.143.161		2.143.161
16) Altri proventi finanziari		2.825	18.065
d) Proventi diversi dai precedenti	2.825		18.065
da altre imprese	2.825		18.065
17) Interessi ed altri oneri finanziari		(232.091)	(241.731)
verso altri	(232.091)		(241.731)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)		1.913.895	1.919.495
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) Rivalutazioni		1.118.445	998.461
a) di partecipazioni		1.118.445	998.461
19) Svalutazioni		(125.644)	(390.721)
a) di partecipazioni		(125.644)	(390.721)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18 - 19)		992.801	607.740
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
21) Oneri straordinari		(31)	
Altri oneri straordinari	(31)		
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)		(31)	
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)		2.589.357	2.112.713
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		(100.740)	(121.966)
Imposte differite sul reddito d'esercizio	(4.724)		7.295
Imposte anticipate sul reddito d'esercizio	(96.016)		(129.261)
23) Utile (perdita) dell'esercizio		2.690.097	2.234.679

Considerazioni finali

Signori Soci, 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 31/12/2013 così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo Amministrativo propone di riportare a nuovo la perdita conseguita nell'esercizio al 31/12/2013.

Davide Tumiati, Amministratore Unico

Allegato: Movimenti del Patrimonio Netto

	Capitale	Versamenti in conto capitale	Riserva da riduzione capitale sociale	Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 1/01/2011	120.000	-	-	1-	35.061-	22.678-	62.260
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	22.678	22.678
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	57.800-	-	-	-	22.678-	-	80.478-
- Operazioni sul capitale	57.800	2.200	60	-	57.739	-	117.799
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	2	-	-	2
Risultato dell'esercizio 2011	-	-	-	-	-	23.219-	23.219-
Saldo finale al 31/12/2011	120.000	2.200	60	1	-	23.219-	99.042
Saldo iniziale al 1/01/2012	120.000	2.200	60	1	-	23.219-	99.042
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	23.219	23.219
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	20.800-	2.200-	-	-	23.219-	-	46.219-
- Operazioni sul capitale	130.800	-	-	-	23.000	-	153.800

	Capitale	Versamenti in conto capitale	Riserva da riduzione capitale sociale	Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio 2012	-	-	-	-	-	24.106-	24.106-
Saldo finale al 31/12/2012	230.000	-	60	1	219-	24.106-	205.736
Saldo iniziale al 1/01/2013	230.000	-	60	1	219-	24.106-	205.736
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	24.106	24.106
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	-	-	-	-	24.106-	-	24.106-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio 2013	-	-	-	-	-	14.606-	14.606-
Saldo finale al 31/12/2013	230.000	-	60	1	24.325-	14.606-	191.130

FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ.URBANA

Sede Legale: PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 - FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di: FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 01736260389

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 193365

Capitale Sociale sottoscritto €: 230.000,00 Versato in parte (Quota versata: Euro 206.900)

Partita IVA: 01736260389

Direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.

Relazione del Collegio Sindacale

Bilancio abbreviato al 31/12/2013

Signori Soci, premesso che, a norma dello Statuto sociale vigente, nella Vostra società è stata attribuita all'Organo di controllo sia l'attività di vigilanza amministrativa che l'attività di revisione legale dei conti, con la presente relazione Vi rendiamo conto dell'operato per quanto riguarda le funzioni di controllo legale e controllo contabile.

Relazione all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. - Attività di vigilanza amministrativa

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2013 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del Codice Civile, secondo i principi di comportamento del Collegio sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di € 14.606-, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici.

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Scostamento
CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	23.100	23.100	-
IMMOBILIZZAZIONI	538.070	520.374	17.696

Descrizione	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Scostamento
ATTIVO CIRCOLANTE	144.296	186.893	42.597-
TOTALE ATTIVO	705.466	730.367	24.901-

Descrizione	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	191.130	205.736	14.606-
DEBITI	514.316	524.611	10.295-
RATEI E RISCONTI	20	20	-
TOTALE PASSIVO	705.466	730.367	24.901-

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	1	2	1-
COSTI DELLA PRODUZIONE	19.858	23.809	3.951-
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	19.857-	23.807-	3.950
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	19.996-	23.966-	3.970
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	5.390-	140	5.530-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	14.606-	24.106-	9.500

Attività svolte dall'Organo di controllo nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio in esame abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

- abbiamo ottenuto dall'Organo amministrativo, con periodicità trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo.
- abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- nel corso dell'esercizio, non sono stati rilasciati dal Collegio pareri previsti dalla legge.
- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne

disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- Per quanto sopra evidenziato il Collegio ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Informativa sul Bilancio d'Esercizio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, il Collegio Sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, il Collegio sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, il Collegio sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- abbiamo vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- abbiamo verificato altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui siamo venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- attestiamo peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

In merito ai criteri di valutazione del patrimonio sociale seguiti dall'Amministratore Unico, attestiamo dunque che gli stessi sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile e osserviamo quanto segue:

- Tra le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte, previo nostro consenso, "spese societarie" e "altre spese pluriennali". Le prime risultano così articolate:
 - Euro 2.000,00 relative alla notula del Notaio Marco Bissi per la procedura di abbattimento per perdite e contestuale ricapitalizzazione del capitale sociale della Società ai sensi dell'art. 2447 c.c. intervenuta nell'anno 2011
 - Euro 3.471,46 relative alla notula del Notaio Marco Bissi per la procedura di aumento del capitale sociale riservato alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl ai sensi dell'art. 2441 n.6 c.c. e contestuale copertura parziale delle perdite pregresse intervenuta nell'anno 2012
 - Euro 1.237,24 relative alla Notula del Notaio Marco Bissi per l'Assemblea Straordinaria tenutasi in data 14/11/2013 che ha previsto l'ampliamento dell'oggetto sociale della Società, inserendo negli ambiti di intervento della STU anche l'"Area Stazione Ferroviaria e Grattacielo" in esecuzione della decisione del Consiglio Comunale del Comune di Ferrara assunta in data 16/09/2013 verbale prot.gen. n. 55428/13 ed, contestualmente, l'approvazione delle modifiche Statutarie relative all'oggetto sociale (art.5) e delle integrazioni opportune per lo più in ragione della presenza di Holding Ferrara Servizi Srl, società unipersonale del Comune di Ferrara, all'interno della compagine societaria (art.2 (sede), art. 6 (capitale – azioni), art. 16 (quorum costitutivi e deliberativi) limitatamente alla prima convocazione, art. 24 (organo amministrativo)).Diversamente, le "altre spese pluriennali" si riferiscono ad oneri di progettazione del Piano di Recupero e Riqualificazione urbanistica del "Palazzo degli Specchi ed ex MOF-Darsena". Questi costi sono stati capitalizzati con il nostro consenso, riferendosi alle attività di organizzazione tecnico-amministrativa, di

coordinamento del progetto sopradescritto e alle attività connesse, e specificatamente risultano così articolati:

- compenso dell'Amministratore Unico coordinatore tecnico con riferimento al periodo 2007-2013 di Euro 169.850,39
- spese per organizzazione gara, progettazione/direzione tecnica e attività connesse di Euro 280.586,24, già al netto degli oneri di progettazione del Piano di recupero inerente l'area "ex direzionale pubblico di via Beethoven" rimborsati dalla proprietà del Palazzo degli Specchi ai sensi del n.8 art.3 dell'Accordo ex art.11 L. n.241/1990, come dettagliatamente richiamato nei documenti di bilancio 2012
- oneri per consulenze legali e di assistenza progettuale di Euro 52.389,40
- spese per stima dell'Agenzia del Territorio del compendio immobiliare Via Beethoven (Palaspecchi) di Euro 27.817,79

- i crediti sono stati esposti in base al presumibile valore di realizzo, coincidente con il valore nominale degli stessi.
- i debiti sono iscritti al valore nominale.

Conclusioni

In continuità con il passato, con riferimento alla composizione delle attività e passività emersa dal Bilancio al 31/12/2013, al fine della piena comprensione del bilancio e stante la progettualità attualmente in essere come anche indicato dall'amministratore nella sua Relazione, questo Collegio ritiene opportuno sottolineare che a fronte di attività – impieghi sostanzialmente riconducibili ad immaterialità (spese pluriennali capitalizzate) corrispondono passività – fonti costituite principalmente dal finanziamento infruttifero del Socio Comune di Ferrara, a significare, in ultima analisi, che gli impegni dell'Ente proprietario costituiscono garanzia per tali impieghi.

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2013, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Relazione all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 39/2010 - Attività di controllo contabile

Abbiamo svolto la revisione contabile del progetto di bilancio chiuso al 31/12/2013.

La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società; è nostra invece la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Tale giudizio è infatti il frutto dell'articolata attività di revisione contabile, la quale si estrinseca nel compimento di più fasi successive tra le quali l'ultima è proprio l'emissione del giudizio sul bilancio e sulla sua attendibilità.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile. In conformità agli stessi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il Bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi o se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Il procedimento di revisione ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel Bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del presente giudizio professionale. Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico correttamente presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente. Per il giudizio sul bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla Relazione emessa in riferimento a tale esercizio.

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti rileviamo, in via preliminare, che il progetto di bilancio sottoposto alle Vostre deliberazioni corrisponde alle risultanze della contabilità sociale e che, per quanto riguarda la forma

e il contenuto, gli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico sono stati redatti nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti dall'Organo Amministrativo.

La Nota integrativa, nel rispetto dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene informazioni sui criteri di valutazione e dettagliate informazioni sulle voci di bilancio.

La Relazione sulla gestione redatta dall'Organo Amministrativo ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile riferisce in maniera esauriente l'analisi sull'andamento della gestione nell'esercizio decorso.

In particolare, del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

- in base agli elementi acquisiti in corso d'anno possiamo affermare che nella stesura del bilancio sono stati rispettati i principi di redazione stabiliti dal Codice Civile, ed in particolare il principio della prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica.
- i libri ed i registri societari messi a nostra disposizione ed analizzati durante le verifiche periodiche sono stati tenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente; dalla verifica degli stessi abbiamo constatato la regolare tenuta della contabilità sociale, nonché la corretta rilevazione delle scritture contabili e dei fatti caratterizzanti la gestione.
- i criteri adottati nella formazione del progetto di bilancio ed esposti nella Nota integrativa risultano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 2423 del Codice Civile e pertanto consentono di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società.
- Vi possiamo confermare che non si sono verificati casi eccezionali che imponessero di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio (art. 2423 , 4° comma, del Codice Civile) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423-bis, ultimo comma, del Codice Civile).
- in base agli elementi acquisiti e ai controlli effettuati possiamo affermare che sussiste il presupposto della continuità aziendale.

Per quanto sopra rappresentato, a nostro giudizio, il progetto di bilancio dell'esercizio in esame nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della società, in conformità alle norme ed ai principi contabili adottati per la formazione del bilancio.

In conformità a quanto richiesto dalla legge, si è verificata altresì la coerenza delle informazioni fornite nella relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio. Si attesta che la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio.

Ferrara, 31/03/2014

Il Collegio Sindacale

Francesco Pietrogrande, Presidente

Riccardo Carra', Sindaco effettivo

Clyde Canella, Sindaco effettivo

FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ.URBANA

Sede legale: PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese di FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 01736260389

Iscritta al R.E.A. di FERRARA n. 193365

Capitale Sociale sottoscritto € 230.000,00 Versato in parte (Quota versata: Euro 206.900)

Partita IVA: 01736260389

Direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.

Relazione sulla gestione

Bilancio abbreviato al 31/12/2013

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2013; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Innanzitutto, si riepilogano di seguito i fatti che hanno caratterizzato la gestione passata della Società.

La società è stata costituita, ai sensi dal D.Lgs. 18/08/2000 n.267 e degli artt.2325 e ss. del codice civile, dal socio unico COMUNE DI FERRARA in data 12/10/2007 a rogito notaio dott.Marco Bissi in Ferrara, rep.57533 raccolta 15340.

La società ha per oggetto sociale la riqualificazione ed il recupero urbanistico degli ambiti urbani denominati "Palazzo degli specchi ed ex MOF -Darsena" in attuazione dello strumento urbanistico, da configurarsi quale Piano di Recupero e Riqualificazione Urbana che il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare.

Considerata la rilevante complessità degli interventi, il loro impatto su una parte importante del territorio comunale e la necessità di definire gli aspetti attinenti allo studio delle opportune modifiche degli strumenti urbanistici, la società è stata costituita inizialmente con la sola partecipazione del Comune, per adempiere ad un ruolo meramente funzionale rispetto alle finalità di quest'ultimo. Conseguita la progettazione urbanistica funzionale alla trasformazione urbana e la definitiva approvazione del conseguente strumento urbanistico, la STU dovrà operare quale soggetto attuatore della trasformazione urbana e dei previsti interventi edificatori.

Tra la società FERRARA IMMOBILIARE SPA - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA (in sigla STU FERRARA IMMOBILIARE SPA), ed il socio COMUNE DI FERRARA, è stata sottoscritta apposita Convenzione ai sensi art.120 D.Lgs. n.267/2000, a definizione dei rapporti tra gli stessi e per quello che attiene alle funzioni della STU.

Per fornire la più ampia comprensione delle attività svolte, unitamente alle evoluzioni che hanno caratterizzato l'anno appena concluso, si riepilogano in forma sintetica anche quelle riferite agli anni 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.

Attività 2008

Nel corso del 2008 sono state svolte importanti attività funzionali al raggiungimento degli obiettivi operativi della società. In particolare, in collaborazione con il gruppo tecnico di esperti messi a disposizione dal Comune di Ferrara è stato aggiudicato il bando di gara (di scala europea) con base d'asta di 560.000 Euro per la selezione dei progettisti da incaricare per la redazione del masterplan e il Piano particolareggiato del piano di recupero e riqualificazione per i comparti oggetto di intervento della STU al raggruppamento in forma di ATI composta dalle società Politecnica di Modena e Studio Associato Bennisch Architekten di Stoccarda. Nel periodo giugno-settembre 2008 è stato redatto il masterplan, approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Ferrara il 16 dicembre 2008. Tra gli esiti più rilevanti del Masterplan approvato è da ricordare l'approvazione del **non** interrimento della Via Darsena, che verrà ridisegnata come "boulevard".

Attività 2009

Il 2009 è stato dedicato dai progettisti all'approfondimento di carattere tecnico di numerosi aspetti essenziali all'avvio del procedimento di Accordo di programma (art. 40 LR20/2000), in particolare, come previsto dal capitolato, sono state

eseguite indagini di carattere **geologico** e statico ingegneristico che hanno consentito di determinare che l'attuale struttura dell'ex direzionale pubblico di Via Beethoven può avere le caratteristiche statiche funzionali al non abbattimento, che per le altre aree non si ravvisano criticità particolari, salvo analisi più dettagliate che saranno necessariamente realizzate nelle fasi successive del programma di recupero.

Sono stati svolti approfondimenti sugli **aspetti ambientali**, che hanno messo in evidenza la presenza di una cisterna interrata nell'area ex AMGA, per la quale è probabile la necessità di procedere in fase attuativa del programma di recupero con un piano di caratterizzazione.

Sono stati svolti approfondimenti anche per quanto riguarda il **rumore e i volumi di traffico** veicolare che la realizzazione del piano di recupero potrà modificare rispetto alla situazione attuale.

In particolare, in rapporto a quest'ultimo aspetto, emerge come dato essenziale la necessità di raccordare l'attività progettuale con quella in corso per la realizzazione del Museo della Shoah, al fine di tenere conto nella maniera dovuta dei flussi previsti anche di visitatori e turisti che avranno un impatto per l'area ex MOF.

Attività parallela è stata svolta con la forte collaborazione degli uffici del Comune di Ferrara per quanto attiene gli aspetti di conformità ad eventuali vincoli sovraordinati della Sovrintendenza per i beni archeologici e storico culturali.

E' infatti emerso un vincolo all'inedificabilità in fregio all'area dell'ex MOF, in corrispondenza del tratto, ora distrutto e non presente, della cinta muraria rinascimentale.

Il Comune ha avviato un tavolo tecnico, il cui esito atteso è la possibilità di verificare puntualmente caso per caso l'impatto del programma di recupero e la definizione di un documento comprendente le future linee guida di interpretazione delle prescrizioni di tutela indiretta delle Mura civiche della città di Ferrara.

Sempre nel corso del 2009 la STU, con il supporto tecnico del gruppo dei progettisti incaricati, ha provveduto ad aggiornare il quadro delle previsioni di costi e ricavi stante il grave contesto di crisi che ha investito il settore delle costruzioni e dell'immobiliare.

L'approfondimento, pur nella difficoltà di fare previsioni per il medio e lungo periodo, ha messo in evidenza la criticità dell'innalzarsi del costo del debito e la forte contrazione dei prezzi di vendita degli immobili nel mercato ferrarese, in particolare nei settori del commercio e del direzionale.

Sono stati ipotizzati diversi scenari alla luce dei quali è emerso come elemento di fondo la necessità di cadenzare la programmazione degli interventi e di valutare diverse forme di attuazione degli interventi (dal project financing all'attuazione diretta con Convenzione tra Comune e privati ecc..).

Nel 2009, con l'insediamento della nuova Giunta e Consiglio Comunale, sono emerse due nuove importanti proposte avanzate dall'amministrazione comunale, anche alla luce della LR6/2009 che modifica la LR20/2000 sugli strumenti urbanistici.

In particolare, per l'area dell'ex direzionale pubblico, si ipotizza la richiesta di mettere a disposizione un'area importante per interventi di Edilizia Residenziale Sociale al fine di dare una forte funzione pubblica al programma di intervento. Nella stessa direzione si muove l'ipotesi di destinare in quell'area la sede nuova del Comando dei Vigili Urbani.

Nel 2009, a seguito di un carteggio tra il Comune di Ferrara e la proprietà degli immobili dell'ex direzionale pubblico, sono stati fatti importanti interventi di messa in sicurezza e presidio costante dell'area ai fini del contenimento del fenomeno di degrado sociale.

Per le attività di diffusione del progetto, la STU ha partecipato all'evento "Urbanistica e territorio" promosso dall'Amministrazione comunale, in qualità di relatore in un workshop ad hoc.

E' da segnalare l'attribuzione, nel mese di ottobre 2009, della menzione speciale al Masterplan della STU assegnata da Promo Modena nell'ambito del Premio sostenibilità – categoria Urbanistica- per i contenuti innovativi e di attenzione agli aspetti di sostenibilità del Masterplan stesso. Infine si segnala la partecipazione ad Urbanpromo (4/7 novembre 2009 Venezia) alla tavola rotonda: "*la dimensione di progetto urbano: La STU di Ferrara*".

Attività 2010

L'anno 2010 è stato particolarmente significativo in termini di attività portate avanti e di novità anche in termini organizzativi.

In data 10 febbraio 2010 prot. 2/2010, perveniva per posta raccomandata da parte di Ferrara 2007 SRL, nota nella quale la proprietà di tali edifici propone all'Amministrazione comunale ed alla STU, alcune diverse soluzioni rispetto al mix di funzioni definite a suo tempo nella proposta di Masterplan. Modifiche che riguardano una diversa collocazione dell' ERS, una diversa configurazione delle aree a verde pubblico e standard ed una soluzione che prevede in uno dei lotti edificati la futura nuova sede da destinare al comando dei vigili urbani, per liberare l'attuale sede ex Amga dove si potrà intervenire con le previsioni edificatorie indicate sempre nel Masterplan approvato.

In data 30 marzo P.G. 29715 l'Amministrazione Provinciale trasmetteva al Sindaco di Ferrara, una lettera nella quale veniva manifestato l'interesse a poter realizzare una propria sede (preferibilmente in area ex MOF) nella quale poter trasferire il personale attualmente distribuito in diverse sedi cittadine, indicando un fabbisogno in termini di superficie calpestabile mq. 10.000 circa da destinare ad uffici (380 dipendenti), parcheggi coperti per il ricovero degli automezzi di servizio (circa 50 posti auto) e parcheggi scoperti per i dipendenti.

Con delibera di Giunta comunale del 27 aprile 2010 venivano approvate le linee guida per la redazione dei piani di recupero delle ex Aree Mof- Darsena, ex AMGA ed ex Direzionale Pubblico via Beethoven da parte della STU.

La STU ha dato incarico a far data dal 10 maggio 2010 con lettera ufficiale a Politecnica di procedere, ai sensi dell'art. 8 del disciplinare di incarico al completamento dell'attività di progettazione entro i previsti 63 giorni definiti in sede di gara originariamente. In data 7 giugno si è svolta la prima seduta della Conferenza di servizi con gli Enti per l'avvio dell'Accordo di Programma.

In data 6 agosto 2010 l'Amministratore Unico della STU consegna all'Amministrazione comunale il materiale relativo ai Piani di Recupero delle aree ex Mof-Darsena ed ex AMGA, mentre per quanto riguarda le aree dell'ex Direzionale di via Beethoven veniva richiesto una ulteriore fase di approfondimento e verifica da parte della giunta.

In data 31 agosto 2010 veniva approvato dalla Giunta comunale la nuova soluzione in modifica del Masterplan approvato nel 2008.

In data 24 settembre si è tenuta una Assemblea dei Soci della STU Ferrara Immobiliare con all'Ordine del Giorno la nomina del nuovo Organo Amministrativo. Sostituisce la dottoressa Caterina Brancaleoni il nuovo Amministratore Dott. Ghetti Gabriele.

Il Comune di Ferrara ha partecipato alla VII edizione di Urbanpromo dal 27 al 30 ottobre 2010 a Venezia presso Fondazione G.Cini, con la partecipazione al convegno: tenuto in data mercoledì 27 alle ore 15,00 " *Le Società di Trasformazione Urbana, analisi e valutazioni dello strumento a dieci anni dall'approvazione del D.Lgs 267/2000*". Convegno promosso da AStuR alla presenza del Prof. Perticarari, Arch. Preger, Assessore Fusari, Sen. Enzo Bianco, arch. Daniela Mello.

In data 10 dicembre si è tenuta una Conferenza di servizi interna al comune di Ferrara per la definizione delle osservazioni e integrazioni alla documentazione consegnata dai progettisti e a fine anno si è intrapreso un contatto con lo studio Gualandi di Bologna per l'assistenza all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 L.R. 20/2000 relativo al Recupero-Rifunzionalizzazione delle aree ex Mof, Amga ed ex Direzionale pubblico.

Attività 2011

L'anno 2011 è importante per la STU perché si conclude sia l'iter avviato per l'approvazione dei piani di recupero con l'Accordo di Programma che quello relativo all'accordo con il privato proprietario dell'ex palazzo degli specchi.

Il 18 gennaio 2011, con P.G. 3710 vengono inviate all'ATI, aggiudicatasi le attività di progettazione, le richieste di modifica dei vari servizi interni dell'Amministrazione comunale.

Le modifiche vengono redatte e consegnate in data 11 febbraio 2011.

Nei mesi di gennaio e febbraio 2011 viene svolta un'attività di collaborazione ed assistenza con lo studio legale di Bologna Avv. Gualandi-Minotti incaricati dalla STU, per la redazione di un'ipotesi procedurale e di contenuto relativa all'approvazione dei piani ai sensi dell'art. 40 L.R. 20/2000 e dell'Accordo con il privato ai sensi dell'art. 11 L. 241/90.

Nel mese di febbraio la StU conferisce all'Agenzia del Territorio di Ferrara un incarico per la valutazione dell'incremento di valore che subirà l'immobile dell'ex palazzo degli specchi con il Pdr, dato necessario per la sottoscrizione dei relativi impegni economici nell'accordo ex art. 11 L. 241/90. L'Agenzia consegna la prima parte della perizia in data 27 aprile 2011.

Il 15 febbraio 2011 si svolge la Conferenza preliminare dei Servizi.

Vengono redatti gli elaborati di variante al PRG che, unitamente ai pareri pervenuti a seguito della conferenza preliminare ed all'atto di Consiglio Comunale PG. 28700 del 7 aprile 2011 di approvazione delle linee guida per la redazione dei piani e di espressione dell'assenso all'accordo, vengono inviati in data 28 aprile 2011 all'Amm.ne Provinciale per permettere ai sensi dell'art.40 L.R. 20/00 di predisporre proprio atto di Giunta di assenso alla variazione degli strumenti urbanistici.

In data 29 giugno 2011 viene convocata la Conferenza conclusiva della fase preliminare, fissata per il 22 luglio 2011.

Durante l'estate sono stati completati gli approfondimenti progettuali e gli accordi integrativi con la proprietà dell'area del Palaspecchi.

In data 7 luglio con P.G. 59919 è stata trasmessa da parte dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, alla STU Società Ferrara Immobiliare SPA la *Perizia di Stima completa, riferita all'incremento del Valore Venale in seguito a cambio destinazione d'uso degli edifici, del compendio immobiliare ex Direzionale Pubblico (Palazzo degli Specchi), sito in Ferrara, inserito nel Masterplan della S.T.U.*

Su richiesta della STU, in data 1° Agosto arriva la proposta da parte di Politecnica dell'offerta di aggiornamento dello Studio di Sostenibilità economico finanziaria delle aree ex Darsena_Mof ed ex Amga. Incarico regolarmente svolto da parte di Politecnica e Bennisch con la collaborazione dello studio Rollo, attraverso la consegna degli elaborati nel mese di febbraio 2012.

In data 14 dicembre si è svolta la Conferenza di Servizi definitiva dell'Accordo di Programma nella quale sono stati approvati i Piani di recupero delle aree Ex Mof-Darsena, Ex AMGA ed Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven denominato Palazzo degli Specchi.

In data 19 dicembre è stato approvato l'Accordo di Programma tra l'Amministrazione Provinciale, il Comune di Ferrara e la STU Ferrara Immobiliare e parallelamente il Comune, la STU e la proprietà del Palazzo degli Specchi Ferrara 2007 Srl hanno sottoscritto l'Accordo ex art. 11 L. 241/1990 che prevede tra l'altro la cessione al Comune di Ferrara di un

Immobile ristrutturato quale futura sede della delegazione comunale ed uffici per i vigili urbani ed un rimborso alla STU di 110.000,00 euro per le progettazioni svolte. In data 22 dicembre P.G. 105057/2011 esecutivo il 09/01/2012 il Consiglio Comunale ha deliberato la ratifica Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 tra il Comune di Ferrara, Provincia di Ferrara e la STU Ferrara Immobiliare S.p.A. relativo ai Piani di recupero ex AMGA, ex MOF-Darsena ed ex Direzionale pubblico di via Beethoven.

Attività 2012

L'anno 2012 è stato caratterizzato da due eventi particolarmente importanti che hanno inciso profondamente sull'andamento della società.

Il primo riguarda le violente scosse di terremoto che hanno colpito il territorio ferrarese il 20 e il 29 Maggio. Tali eventi e i danni che hanno provocato hanno determinato, ovviamente, un cambio di priorità nell'azione di tutti gli enti pubblici, costringendoli a concentrare l'attenzione sull'emergenza, ciò naturalmente ha comportato un rallentamento di tutte le altre attività in corso, comprese quelle della S.T.U..

Il secondo evento di particolare importanza, invece, ha inciso molto positivamente sulla Società. Mi riferisco all'aumento del capitale sociale della S.T.U. con l'ingresso della Società Holding Ferrara Servizi S.r.l., che ha consentito e consentirà alla S.T.U. di beneficiare dei molteplici vantaggi operativi in termini di servizi che la Holding garantisce alle società controllate, partecipate dal Comune di Ferrara, ed ha consentito un incremento di disponibilità finanziarie tali da permettere alla S.T.U., di far fronte agli impegni direttamente correlati all'attuazione del suo oggetto sociale.

Pertanto, si elencano per sommi capi le attività del 2012.

Il 18 Gennaio con Decreto del Presidente della Provincia (Prot.N.4164) è stato approvato l'Accordo di programma art. 34 Dlgs 267/00 e 40 L.R. 20/00 tra Comune di Ferrara, Provincia di Ferrara e STU Ferrara Immobiliare SpA relativo ai "*Piani di recupero ex AMGA ex MOF – Darsena, ex Direzionale pubblico di via Beethoven*" in variante al PRG del Comune di Ferrara, pubblicato in data 29/02/2012 sul Bollettino Ufficiale della R.E.R..

Il 22 Marzo si sono delineate, insieme al Comune, un elenco delle possibili attività da svolgere per suddividere i vari comparti delle tre aree progetto in unità minime di intervento che tenessero conto anche della sostenibilità economica dei singoli interventi. Si è, inoltre, incominciato ad approfondire l'ipotesi di lavoro emersa da vari incontri fatti presso la Prefettura con i responsabili della Questura, della Polizia stradale e dell'Agenzia del demanio, che riguarda il trasferimento di tutte le sedi attuali di Questura e Polizia stradale (caserma Furiani e caserma Bevilacqua) in una nuova sede da costruire nell'area ex Mof.

Il 26 Giugno 2012, con atto del notaio Dott. Marco Bissi Rep.60977/18140 è intervenuto l'aumentato di capitale sociale della S.T.U. ad €. 230.000,00 con ingresso del nuovo Socio Holding Ferrara Servizi Srl. In particolare, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato quanto segue:

1) di coprire parzialmente le perdite pregresse sino ad Euro 23.000,00 con l'utilizzo di parte delle riserve iscritte per euro 2.200,00 e per i restanti Euro 20.800,00 mediante abbattimento del capitale sociale e annullamento di n. 208 azioni del socio unico;

2) di ricostituire ed aumentare il capitale sociale da Euro 99.200,00 ad Euro 230.000,00 mediante l'incremento di capitale di Euro 130.800,00 con emissione di n. 1.308 azioni da Euro 100,00 ciascuna, da riservare integralmente alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl;

3) di dare atto che la società Ferrara Holding Servizi Srl sottoscrive l'intero aumento sopra deliberato, con conferimento immediato mediante bonifico del 25% dell'importo e del restante 75% su richiesta dell'organo amministrativo.

L'incremento di capitale sociale riservato alla Società con socio unico Holding Ferrara Servizi Srl ai sensi dell'art. 2441 n.6 c.c., ha portato la stessa a sottoscrivere una quota pari ad euro 130.800,00 corrispondente al 57% di Ferrara Immobiliare Spa ad oggi versata per euro 107.700,00.

Pertanto, a seguito dell'operazione di cui sopra, la Società si è dotata di un capitale sociale superiore al minimo legale che le permetterà di sostenere le iniziative di riorganizzazione e di sviluppo funzionali alla continuità e all'operatività aziendale.

Parallelamente, a seguito degli eventi sismici che avevano reso inagibile la palazzina ex Amga, il comando della Polizia Municipale si è trasferito presso l'ex Centro ortofrutticolo di Via Bologna.

Nella seconda metà dell'anno si è lavorato soprattutto per definire le migliori strategie di valorizzazione delle aree ex Amga ed ex Mof- Darsena. In questo ambito si è deciso di candidare un contratto di valorizzazione urbana riguardante l'area ex Mof-Darsena con il Piano Nazionale Città, individuando nel ricavato della possibile vendita dell'ex Amga la parte di cofinanziamento spettante al Comune di Ferrara (Delibera di Giunta del 2/10/2012 P. G. 72083).

Dopo aver concesso diverse proroghe richieste dalla Soc. Ferrara 2007 Srl, finalmente, in data 29/11/2012 con detta società è stato stipulato l'accordo ex art. 11 L.241/90 con atto del Notaio Magnani. In tale occasione la Società Ferrara 2007 si è anche impegnata a sottoscrivere la relativa convenzione con il Comune (presentando le dovute fidejussioni) e a saldare il rimborso spese delle progettazioni dovuto alla S.T.U., regolamento di fatto intervenuto a gennaio 2013.

Attività 2013

I primi mesi dell'anno sono stati caratterizzati dalla condivisione, con l'Amministrazione Comunale, del percorso per l'individuazione di interventi urbanistici-edilizi di riqualificazione e trasformazione urbana nella città ed in particolare con la definizione del perimetro dell'ambito a ridosso della stazione ferroviaria, ritenuto strategico per la collettività, nell'ottica di un ampliamento delle competenze della STU.

In data 18/04/2013 si è tenuta l'Assemblea dei Soci della STU Ferrara Immobiliare SpA che in occasione dell'approvazione del bilancio al 31/12/2012 e della connessa scadenza dei mandati triennali conferiti al Collegio Sindacale e all'Amministratore Unico Dott. Gabriele Ghetti, ha nominato il nuovo Amministratore Unico nella persona del Dirigente del settore pianificazione territoriale del Comune di Ferrara Arch. Davide Tumiati, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.4 del D.L. 95/2012. In tale occasione, l'Assemblea dei Soci ha invece confermato i membri del Collegio Sindacale in scadenza nelle presenze del Presidente Dott. Francesco Pietrogrande e dei sindaci effettivi Dott. Riccardo Carrà e Dott. Clyde Canella.

L'anno 2013 si è caratterizzato anche dalla partecipazione alla Fiera EIRE (Expo Italia Real Estate) a seguito di richiesta pervenuta dall'Amministrazione comunale dopo l'orientamento assunto dalla Giunta Comunale P.G. 31798 del 30 aprile 2013, ove la STU ha fornito supporto e patrocinio all'iniziativa nelle giornate dal 4 al 6 giugno 2013. Un appuntamento importante soprattutto in questi ultimi anni, caratterizzati da una forte crisi del mercato immobiliare. In tale occasione, la STU è stata parte attiva nella predisposizione degli allestimenti ed attrezzature, dei materiali illustrativi e delle "schede progettuali" inerenti il rilancio e la riqualificazione della città di Ferrara comprendente tra le altre anche quella denominata "Ferrovia- Stazione- Città".

Successivamente, durante l'estate (26/07/2013) è stata esposta una relazione alla Regione Emilia Romagna, alla presenza dei comuni di Reggio, Modena e Casalecchio e FER dal titolo "LA CITTA' CHE CAMBIA, La Stazione Ferroviaria e il Grattaciolo", in tale occasione sono stati affrontati i temi della riconversione e rigenerazione dei sistemi di trasporto pubblico di massa nelle città padane dell'Emilia centrale.

La collaborazione avviata nei primi mesi dell'anno sull'area a ridosso della stazione ferroviaria si è poi concretizzata nel secondo semestre con l'assegnazione dell' "Area stazione ferroviaria e Grattaciolo" come nuovo ambito di studio e lavoro della (STU). Il Consiglio Comunale con proprio atto P.G. N. 55428/2013 del 16 settembre ha individuato un ulteriore ambito di intervento denominato "Area Grattaciolo" ed ha approvato modifiche e integrazioni allo Statuto della STU e alla relativa Convenzione. In data 14.11.2013 è stato sottoscritto davanti al Notaio Dott. Marco Bissi in Ferrara l'ampliamento dell'oggetto sociale della STU con l'inclusione della nuova area Grattaciolo in esecuzione della decisione del Consiglio, come dettagliatamente evidenziato in seguito; tale stipula è stata preceduta da un incontro in cui l'Amministratore della STU ha illustrato l'attività della stessa sin dalla sua costituzione, con particolare riferimento alle finalità dell'ampliamento di cui sopra. E' stato altresì approvato il nuovo testo dello Statuto Sociale aggiornato ed adeguato con le modifiche apportate con l'assistenza e consulenza in materia giuridica del dott. Renato Perticarari attraverso un incarico assegnatogli in data 29/07/2013. Nei mesi di ottobre e novembre ha collaborato con i Servizi Patrimonio ed Ambiente al fine di effettuare un'indagine ambientale riguardante l'area "ex Amga", area già ricompresa nell'oggetto sociale della STU, per la sua "commercializzazione".

Nel secondo semestre dell'anno è proseguita altresì l'attività di sviluppo e supporto all'ACER per la definizione di un progetto di Housing Sociale da attivare con C.D.P. al Palaspecchi ed è stata fornita attività di supporto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ferrara per il concorso di progettazione per il recupero della palazzina ex MOF (individuata come nuova sede dell'Ordine), con consegna di parte degli elaborati inerenti il "Piano di Recupero ex MOF" di proprietà della STU.

Informativa sulla società

Riportiamo di seguito alla Vostra attenzione un fatto di dominio pubblico avente particolare rilevanza.

Con atto del 14/11/2013 del Notaio Dott. Marco Bissi Rep.61724 raccolta n.18724, L'Assemblea Straordinaria ha deliberato quanto segue:

- 1) di ampliare l'oggetto sociale della società, prevedendo negli ambiti di intervento della STU anche l'"Area Grattaciolo", in esecuzione della decisione del Consiglio Comunale del Comune di Ferrara assunta in data 16/09/2013, verbale prot.gen. n. 55428/13, i cui contenuti si intendono qui richiamati;
- 2) di modificare conseguentemente l'art. 5.1 dello Statuto inerente l'oggetto sociale come segue:

" 5.1 – La società ha per oggetto:

a. la riqualificazione ed il recupero urbanistico degli ambiti urbani denominati "Palazzo degli Specchi ed ex MOF - Darsena" in attuazione del Piano di Recupero di cui all'Accordo di Programma in variante al PRG sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare

SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di C.C. P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

a.1 la riqualificazione ed il recupero urbanistico dell'ambito urbano denominato "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo" comprendente i comparti del Grattacielo, della Stazione, di Via del Lavoro, dello Scalo merci ferroviario e delle relative infrastrutture, in attuazione dello strumento urbanistico, da configurarsi quale Piano di Recupero e Riqualificazione Urbana che il Consiglio Comunale provvederà ad approvare;

b. la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato Accordo di Programma per quanto riguarda l'ambito "Palazzo degli Specchi ed ex MOF - Darsena" ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comunque necessarie per la completa attuazione dello stesso piano;

b.1 la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel Piano di Recupero riguardante l'ambito "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo" ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comunque necessarie per la completa attuazione dello stesso piano.";

3) infine, in ragione per lo più della presenza di Holding Ferrara Servizi Srl società unipersonale del Comune di Ferrara all'interno della compagine societaria, di apportare formali integrazioni al contenuto dei seguenti articoli statutari: art.2 (sede), art. 6 (capitale – azioni), art. 16 (quorum costitutivi e deliberativi) limitatamente alla prima convocazione, art. 24 (organo amministrativo).

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che, a seguito dell'operazione di cui sopra, la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del nuovo socio Holding Ferrara Servizi S.r.l. il quale detiene una partecipazione della Società Ferrara Immobiliare Spa del 57%.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2013	%	Esercizio 2012	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	167.396	23,73 %	209.993	28,75 %	(42.597)	(20,28) %
Liquidità immediate	117.669	16,68 %	26.970	3,69 %	90.699	336,30 %
Disponibilità liquide	117.669	16,68 %	26.970	3,69 %	90.699	336,30 %
Liquidità differite	49.727	7,05 %	183.023	25,06 %	(133.296)	(72,83) %
Crediti verso soci	23.100	3,27 %	23.100	3,16 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	26.627	3,77 %	159.923	21,90 %	(133.296)	(83,35) %
IMMOBILIZZAZIONI	538.070	76,27 %	520.374	71,25 %	17.696	3,40 %
Immobilizzazioni immateriali	537.353	76,17 %	520.374	71,25 %	16.979	3,26 %
Immobilizzazioni materiali	717	0,10 %			717	
TOTALE IMPIEGHI	705.466	100,00 %	730.367	100,00 %	(24.901)	(3,41) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2013	%	Esercizio 2012	%	Variaz. assolute	Variaz. %
------	----------------	---	----------------	---	------------------	-----------

Voce	Esercizio 2013	%	Esercizio 2012	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	514.336	72,91 %	524.631	71,83 %	(10.295)	(1,96) %
Passività correnti	514.336	72,91 %	524.631	71,83 %	(10.295)	(1,96) %
Debiti a breve termine	514.316	72,90 %	524.611	71,83 %	(10.295)	(1,96) %
Ratei e risconti passivi	20		20			
CAPITALE PROPRIO	191.130	27,09 %	205.736	28,17 %	(14.606)	(7,10) %
Capitale sociale	230.000	32,60 %	230.000	31,49 %		
Riserve	61	0,01 %	61	0,01 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	(24.325)	(3,45) %	(219)	(0,03) %	(24.106)	11.007,31 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(14.606)	(2,07) %	(24.106)	(3,30) %	9.500	(39,41) %
TOTALE FONTI	705.466	100,00 %	730.367	100,00 %	(24.901)	(3,41) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	35,52 %	39,54 %	(10,17) %
Indice di indebitamento	269,10 %	255,00 %	5,53 %
Mezzi propri su capitale investito	27,09 %	28,17 %	(3,83) %
Indice di disponibilità	32,55 %	40,03 %	(18,69) %
Indice di tesoreria primario	32,55 %	40,03 %	(18,69) %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1	2	(1)	(50,00) %
- Consumi di materie prime	1.381		1.381	
- Spese generali	17.867	23.192	(5.325)	(22,96) %
VALORE AGGIUNTO	(19.247)	(23.190)	3.943	(17,00) %
- Altri ricavi	1	2	(1)	(50,00) %
- Costo del personale				
- Accantonamenti				

Voce	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Variaz. assolute	Variaz. %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(19.248)	(23.192)	3.944	(17,01) %
- Ammortamenti e svalutazioni				
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(19.248)	(23.192)	3.944	(17,01) %
+ Altri ricavi e proventi	1	2	(1)	(50,00) %
- Oneri diversi di gestione	610	617	(7)	(1,13) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(19.857)	(23.807)	3.950	(16,59) %
+ Proventi finanziari	70	17	53	311,76 %
+ Utili e perdite su cambi				
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(19.787)	(23.790)	4.003	(16,83) %
+ Oneri finanziari	(208)	(1)	(207)	20.700,00 %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	(19.995)	(23.791)	3.796	(15,96) %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie				
+ Proventi e oneri straordinari	(1)	(175)	174	(99,43) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(19.996)	(23.966)	3.970	(16,57) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(5.390)	140	(5.530)	(3.950,00) %
REDDITO NETTO	(14.606)	(24.106)	9.500	(39,41) %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Variazioni %
R.O.E.	(7,64) %	(11,72) %	(34,81) %
R.O.I.	(2,73) %	(3,18) %	(14,15) %
R.O.A.	(2,81) %	(3,26) %	(13,80) %
E.B.I.T. NORMALIZZATO	(19.787,00)	(23.790,00)	(16,83) %
E.B.I.T. INTEGRALE	(19.788,00)	(23.965,00)	(17,43) %

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Informativa sul personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale.

1) Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

2) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che alla data di chiusura del bilancio i rapporti esistenti con le società consociate possono essere riassunti nelle tabelle sotto riportate. Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Rapporti con controllante

HOLDING FERRARA SERVIZI SRL	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Variazioni
Crediti finanziari	28.580	23.100	5.480
Crediti commerciali	-	-	-
Debiti finanziari	-	-	-
Debiti commerciali	-	-	-
Vendite	-	-	-
Acquisti	-	-	-

I crediti finanziari afferiscono alla posizione ai fini IRES della Società nei confronti della controllante per effetto dell'adesione al consolidato fiscale a partire dall'esercizio 2013 per il triennio 2013-2015 e risultano così articolati: credito ires da esercizi precedenti per €. 77,00; ritenute d'acconto subite per € 14,00 e imposte anticipate IRES derivanti dalla perdita fiscale trasferita al consolidato per €. 5.389,74.

A questi, si somma il credito di € 23.100,00 relativo ai versamenti residui di capitale sociale.

Rapporti con collegate

COMUNE DI FERRARA	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Variazioni
-------------------	----------------	----------------	------------

COMUNE DI FERRARA	Esercizio 2013	Esercizio 2012	Variazioni
Crediti finanziari	-	-	-
Crediti commerciali	-	-	-
Debiti finanziari	500.000	500.000	-
Debiti commerciali	-	-	-
Vendite	-	-	-
Acquisti	-	-	-

I debiti finanziari sono relativi ai finanziamenti infruttiferi effettuati dal Socio Comune di Ferrara di € 500.000,00.

3) Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

4) Azioni/quote della società controllante

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

5) Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Da segnalare l'incontro avuto a fine gennaio 2014 con l'Ing. Carlo De Vito, Amministratore Delegato di *Sistemi Urbani*-Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, che ha fatto poi scaturire una lettera del nostro Sindaco, predisposta dalla STU, e inviata il 14 febbraio 2014 all'Ing. De Vito, nella quale si spiegano le ragioni della necessità di intervenire nell'area della Stazione Ferroviaria e dei Grattaceli e si chiede di valutare l'ipotesi di una collaborazione continua eventualmente da definirsi con apposito accordo o convenzione. A questa lettera è pervenuta risposta in data 12 marzo a firma dell'Ing. Carlo De Vito con una conferma sostanziale a intraprendere un percorso comune ed a trovare il percorso più idoneo al raggiungimento del comune obiettivo.

Infine, da evidenziare anche un importante incontro avuto con l'arch. Nadia Boschi, responsabile aspetti ambientali, della Società BOVIS Lend Lease S.r.l. sede di Milano, per valutare possibili modi di procedere allo sviluppo dell'area partendo da elementi non immediatamente di carattere progettuale.

6) Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso danno segnali di prospettive stazionarie rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso.

6bis) Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Ferrara, li 20 Marzo 2014.

Davide Tumiati, Amministratore Unico