

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ.URBANA
Sede: PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 FERRARA FE
Capitale sociale: 230.000,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: FE
Partita IVA: 01736260389
Codice fiscale: 01736260389
Numero REA: 193365
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 411000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2014

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2014	31/12/2013
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	-	23.100
<i>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</i>	-	23.100
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
Valore lordo	537.353	537.353
Ammortamenti	1.342	-

	31/12/2014	31/12/2013
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	536.011	537.353
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
Valore lordo	717	717
Ammortamenti	108	-
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	609	717
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	536.620	538.070
C) Attivo circolante		
II - Crediti iscritti nell'attivo circolante	51.048	26.627
esigibili entro l'esercizio successivo	51.048	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
IV - Disponibilità liquide	124.333	117.669
<i>Totale attivo circolante</i>	175.381	144.296
<i>Totale attivo</i>	712.001	705.466
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	230.000	230.000
VII - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	60	60
Varie altre riserve	-	1
<i>Totale altre riserve</i>	60	61
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	38.931-	24.325-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	9.345	14.606-
<i>Utile (perdita) residua</i>	9.345	14.606-
<i>Totale patrimonio netto</i>	200.474	191.130
D) Debiti	511.507	514.316
esigibili entro l'esercizio successivo	511.507	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
E) Ratei e risconti	20	20
<i>Totale passivo</i>	712.001	705.466

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.000	-
5) Altri ricavi e proventi	-	-
Altri	-	1
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	-	1
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>30.000</i>	<i>1</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	195	1.381
7) per servizi	14.842	17.867
10) Ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzaz.	1.450	-
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.342	-
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	108	-
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.450</i>	<i>-</i>
14) Oneri diversi di gestione	612	610
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>17.099</i>	<i>19.858</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	12.901	19.857-
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari	-	-
d) Proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	104	70
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>104</i>	<i>70</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>104</i>	<i>70</i>
17) Interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	-	208
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>-</i>	<i>208</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>104</i>	<i>138-</i>
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi	-	-
Altri	1	-
<i>Totale proventi</i>	<i>1</i>	<i>-</i>

	31/12/2014	31/12/2013
21) Oneri	-	-
Altri	-	1
<i>Totale oneri</i>	-	1
<i>Totale delle partite straordinarie (20-21)</i>	1	1-
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	13.006	19.996-
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	3.768	-
Imposte anticipate	107	5.390
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>3.661</i>	<i>5.390-</i>
23) Utile (perdita) dell'esercizio	9.345	14.606-

Nota Integrativa parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2014. 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.

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

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.

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.

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.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

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.

Altre informazioni

Informativa sull'andamento aziendale

Signori Soci, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 evidenzia un risultato di esercizio di euro 9.344,75.

Valutazione poste in valuta

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

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota Integrativa Attivo

Introduzione

I valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del Codice Civile e in conformità ai principi contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo di Stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione, e vista l'assenza dei correlati ricavi di competenza con riferimento alle "altre spese pluriennali", l'ammortamento è stato rinviato in attesa del conseguimento degli stessi. Diversamente, si è provveduto ad avviare il processo di ammortamento delle "spese societarie" a fronte dei ricavi riconosciuti dall'Ente proprietario Comune di Ferrara di cui al contratto di servizio sottoscritto nel corso dell'anno 2014.

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 Riquilificazione 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 (Palaspecchi) di Euro 27.817,79.

Ciò premesso, il valore delle spese societarie è esposto al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Spese societarie	5 anni in quote costanti

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

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

Immobilizzazioni materiali

Introduzione

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

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

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.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Attrezzatura varia e minuta	15%

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

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.

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

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali.

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Commento

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

Attivo circolante

Introduzione

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11 dell'articolo 2426 del Codice Civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Attivo circolante: crediti

Introduzione

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Introduzione

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Crediti iscritti nell'attivo circolante	51.048	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	51.048	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Informazioni sulle altre voci dell'attivo abbreviato

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle altre voci di bilancio, nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza delle stesse.

Analisi delle variazioni delle altre voci dell'attivo abbreviato

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	23.100	23.100-	-
CREDITI	26.627	24.421	51.048
DISPONIBILITA' LIQUIDE	117.669	6.664	124.333
Totale	167.396	7.985	175.381

Commento

Per una maggiore chiarezza espositiva, le variazioni in oggetto vengono esposte nel dettaglio con riferimento alla relativa consistenza iniziale, ai movimenti intervenuti nell'esercizio e alla correlata consistenza finale. Inoltre, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti iscritti nell'attivo circolante</i>									
	Fatture da emettere a clienti terzi	-	30.000	-	-	-	30.000	30.000	-
	Anticipi a fornitori terzi	-	3.206	-	-	3.206	-	-	-
	Crediti vari verso imprese controllanti	5.481	107	-	-	5.481	107	5.374-	98-
	Erario c/liquidazione Iva	20.753	4.577	-	-	4.605	20.725	28-	-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	121	-	-	-	-	121	-	-
	Ritenute subite su interessi attivi	-	25	-	-	25	-	-	-
	Erario c/IRAP	179	-	-	179	-	-	179-	100-
	INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	94	-	-	-	-	94	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1	1	-
	Totale	26.628	37.915	-	179	13.317	51.048	24.420	

In particolare, essi sono rappresentati da crediti per fatture da emettere nei confronti del Socio Comune di Ferrara relative al corrispettivo competenza 2014 di cui al Contratto di Servizio sottoscritto nel 2014 e da crediti verso la Società controllante Holding Ferrara Servizi Srl, verso l'Erario per Iva, ritenute su redditi di lavoro dipendente ed assimilato 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 imposte anticipate IRES derivanti dal ROL trasferito al consolidato per €. 107,00.

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

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 Passivo e patrimonio netto

Introduzione

Le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Introduzione

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	230.000	-	-	-	230.000
Riserva da riduzione capitale sociale	60	-	-	-	60
Totale altre riserve	61	1-	-	-	60
Utili (perdite) portati a nuovo	24.325-	-	14.606-	-	38.931-
Utile (perdita) dell'esercizio	14.606-	14.606	-	9.345	9.345
Totale	191.129	14.606	14.606-	9.345	200.474

Commento

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Introduzione

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.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	230.000	Capitale	A;B;C	230.000
Riserva da riduzione capitale sociale	60	Capitale	A;B;C	60
Totale altre riserve	60	Capitale	A;B;C	60
Utili (perdite) portati a nuovo	38.931-	Utili		38.931-
Totale	191.129			191.129
Quota non distribuibile				191.069
Residua quota distribuibile				60

Commento

Nella precedente tabella vengono fornite per ciascuna voce le possibilità di utilizzazione come di seguito indicato:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

Debiti

Introduzione

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

Introduzione

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Debiti	511.507	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	511.507	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del Codice Civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Introduzione

Nell'esercizio in esame la società ha ricevuto dal Socio di maggioranza Holding Ferrara Servizi Srl un finanziamento soci infruttifero di €. 500.000,00 ed, al contempo, ha restituito il finanziamento infruttifero ricevuto negli esercizi passati dall'allora Socio Unico Comune di Ferrara.

Per i finanziamenti effettuati dai soci, ed iscritti alla voce D.3) del passivo di Stato patrimoniale, si ritiene ricorrano i presupposti di cui al 2° comma dell'art. 2467 del Codice Civile, e pertanto sono da ritenersi postergati rispetto il soddisfacimento degli altri creditori.

Informazioni sulle altre voci del passivo abbreviato

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle altre voci di bilancio, nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza delle stesse.

Analisi delle variazioni delle altre voci del passivo abbreviato

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
DEBITI	514.316	2.809-	511.507
RATEI E RISCONTI	20	-	20
Totale	514.336	2.809-	511.527

Commento

Per una maggiore chiarezza espositiva, le variazioni in oggetto vengono esposte nel dettaglio con riferimento alla relativa consistenza iniziale, ai movimenti intervenuti nell'esercizio e alla correlata consistenza finale. Inoltre, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali.

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	-	-	500.000	500.000	-	-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	13.520	7.280	-	-	13.520	7.280	6.240-	46-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	796	3.959	-	-	4.093	662	134-	17-
	Erario c/IRAP	-	191	179-	-	-	12	12	-
	Debiti diversi verso impr. controllanti	-	3.577	-	-	25	3.552	3.552	-
	Arrotondamento	-					1	1	
	Totale	514.316	515.007	179-	-	517.638	511.507	2.809-	

Si precisa che la voce "Debiti diversi verso imprese controllanti" comprende, a seguito dell'adesione al consolidato fiscale a partire dall'anno 2013, imposte correnti ired per € 3.577,00 al netto delle ritenute subite su interessi attivi € 25,00.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti d'ordine

Commento

Non esistono conti d'ordine iscritti in bilancio, nè altri impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale tali da dover essere indicati in Nota integrativa in quanto utili al fine della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società. Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale.

Nota Integrativa Conto economico

Introduzione

I ricavi, proventi, costi ed oneri sono iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile.

Valore della produzione

Introduzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, in particolare per quanto concerne:

- le cessioni di beni: i relativi ricavi sono iscritti con riferimenti al momento di consegna o spedizione dei beni;
- le prestazioni di servizi: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di ultimazione della prestazione.

Costi della produzione

Commento

I costi ed oneri sono imputati per competenza, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

I costi per acquisiti di beni e servizi sono rilevati in conto economico al netto delle rettifiche per resi, sconti, abbuoni e premi.

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Introduzione

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

Proventi e oneri straordinari

Commento

Proventi straordinari

La voce relativa ai proventi straordinari accoglie i componenti di reddito non riconducibili alla gestione ordinaria dell'impresa.

La composizione degli stessi è indicata nel seguito:

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
-------------	-----------	----------------------------

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri</i>		
	Differenza di arrotondamento all' EURO	1
	Totale	1

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Introduzione

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 €. 107,00 si riferiscono al compenso previsto dal "Regolamento del Consolidato Fiscale" per l'attribuzione al consolidato di parte del ROL da parte della STU Ferrara Immobiliare Spa.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Introduzione

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis e 2428 n. 3 e 4 Codice Civile.

Compensi revisore legale o società di revisione

Introduzione

Nella seguente tabella sono indicati i compensi erogati nel corso dell'esercizio al Collegio Sindacale responsabile del controllo legale dei conti

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	2.333	2.333

Titoli emessi dalla società

Introduzione

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Introduzione

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

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Introduzione

Si rende noto 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 31/12/2013.

Le copie integrali dell'ultimo Bilancio, nonché le Relazioni dell'Organo Amministrativo, del Collegio Sindacale e del Revisore Unico della società Holding Ferrara Servizi Srl sono depositate presso la sede della stessa così come disposto dall'art.2429, c. 3 del Codice Civile.

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Importo	Data	Importo es. precedente	Data
Data ultimo bilancio approvato		31/12/2013		31/12/2012
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-		-	

	Importo	Data	Importo es. precedente	Data
B) Immobilizzazioni	90.218.764		90.430.553	
C) Attivo circolante	3.340.951		2.158.824	
D) Ratei e risconti attivi	7.205		8.848	
Totale attivo	93.566.920		92.598.225	
Capitale sociale	81.643.400		81.643.400	
Riserve	3.218.816		2.278.720	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.768.289		2.690.097	
Totale patrimonio netto	87.630.505		86.612.217	
B) Fondi per rischi e oneri	12.226		15.342	
C) Trattamento di fine rapporto subordinato	31.796		28.718	
D) Debiti	5.892.329		5.941.875	
E) Ratei e risconti passivi	64		73	
Totale passivo	93.566.920		92.598.225	
Garanzie, impegni e altri rischi	-		132.263	

Prospetto riepilogativo del Conto Economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Importo	Data	Importo es. precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2013		31/12/2012
A) Valore della produzione	773.096		819.456	
B) Costi della produzione	1.058.963		1.136.764	
C) Proventi e oneri finanziari	2.108.615		1.913.895	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	883.895		992.801	
E) Proventi e oneri straordinari	2-		31-	
Imposte sul reddito dell'esercizio	61.648-		100.740-	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.768.289		2.690.097	

Commento

Rendiconto finanziario

In ottemperanza alla raccomandazione formulata dall'OIC si riporta il rendiconto finanziario adottando lo schema indiretto come previsto dal principio contabile OIC 10.

	Importo al 31/12/2014	Importo al 31/12/2013
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	9.345	(14.606)
Imposte sul reddito	3.661	(5.390)
Interessi passivi (interessi attivi)	(104)	138
(Dividendi)		
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
<i>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>12.902</i>	<i>(19.858)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.450	
Svalutazione delle perdite durevoli di valore		
Altre rettifiche per elementi non monetari		
<i>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN</i>	<i>14.352</i>	<i>(19.858)</i>
Variazione del capitale circolante netto		
Decremento (Incremento) delle rimanenze		
Decremento (Incremento) dei crediti vs clienti	(30.000)	110.000
Incremento (Decremento) dei debiti vs fornitori	(6.240)	(9.154)
Decremento (Incremento) dei ratei e risconti attivi		
Incremento (Decremento) dei ratei e risconti passivi		
Altre variazioni del capitale circolante netto	9.009	22.155
<i>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN</i>	<i>(12.879)</i>	<i>103.143</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati (pagati)	104	(138)
(Imposte sul reddito pagate)	(3.661)	5.390
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	(16.436)	108.395

	Importo al 31/12/2014	Importo al 31/12/2013
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		(717)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		(16.979)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(17.696)
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve vs banche		
Accensione finanziamenti		
Rimborso finanziamenti		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	23.100	
Cessione (Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
FLUSSO FINANZIARIO DELLE ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	23.100	
Incremento (Decremento) delle disponibilità liquide	6.664	90.699
Disponibilità liquide al 1/01/2014	117.669	26.970
Disponibilità liquide al 31/12/2014	124.333	117.669
Differenza di quadratura		

Patrimoni destinati a 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 a 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.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; tuttavia, si tratta di operazioni non rilevanti e concluse a condizioni di mercato, pertanto, ai fini della comprensione del bilancio, non si ritiene necessario fornire maggiori dettagli.

Nota Integrativa parte finale

Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di euro 9.344,75 a copertura delle perdite pregresse

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 31/12/2014 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.

Ferrara, 18/02/2015

L'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 € 230.000,00 Interamente versato
Partita IVA: 01736260389
Direzione e coordinamento: HOLDING FERRARA SERVIZI S.R.L.

Relazione sulla gestione

Bilancio abbreviato al 31/12/2014

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2014; 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.

Infine, 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 Grattacielo in esecuzione della decisione del Consiglio Comunale P.G. N. 55428/2013 del 16/09/2013.

Informativa sulla società

Nell'esercizio in esame si rilevano i seguenti avvenimenti di rilievo da segnalare alla Vostra attenzione.

Nell'anno appena concluso è stato sottoscritto apposito Contratto di Servizio tra il Socio Comune di Ferrara e la Società STU Ferrara Immobiliare Spa, di durata triennale, che prevede il riconoscimento di un corrispettivo fisso per i servizi che, nell'ambito delle attività previste dallo Statuto, la STU Ferrara Immobiliare Spa svolge per conto del Comune. Nello

specifico, le attività in oggetto svolte dalla Società prevedono la Valorizzazione, lo Sviluppo Immobiliare oltre che i progetti di riqualificazione urbana nelle aree di competenza definite nella delibera di Consiglio Comunale PG 55900 del 16 luglio 2007 e integrate con successivo delibera PG 10942 del 05 febbraio 2008 e PG n. 55428 del 16 settembre 2013.

Inoltre, la STU Ferrara Immobiliare Spa nel corso del 2014 ha iniziato a sviluppare il progetto di riqualificazione dell'area "Stazione/Grattacielo"; nello specifico sono state svolte le seguenti attività:

- Analisi storica dell'ambito di intervento comprendente i comparti del Grattacielo, della Stazione, di Via del Lavoro, dello Scalo merci ferroviario e delle relative infrastrutture;
- Prima analisi finanziaria e giuridico-amministrativa dell'ambito di intervento al fine di verificarne la fattibilità e sostenibilità.

Dette valutazioni ed analisi hanno portato alla predisposizione di specifici elaborati di analisi e confronto con strumenti urbanistici generali.

Parallelamente è iniziata la costruzione del modello 3D dell'area e approfondimento dello Studio di Fattibilità con l'impostazione dell'analisi SWOT oltre che ad elaborare un calendario degli incontri per l'organizzazione degli step successivi.

In sintesi il lavoro prodotto è sostanzialmente così sintetizzabile:

- 1) Predisposizione elaborati di analisi e progetto
- 2) Approfondimenti studio di fattibilità
- 3) Impostazione Analisi SWOT
- 4) Calendario degli incontri e definizione crono programma

Da segnalare alcuni momenti specifici, quali:

- la sottoscrizione in data 25 giugno 2014 presso il salone dell'immobiliare EIRE di un importante Protocollo d'Intesa tra la STU Ferrara Immobiliare SPA e Sistemi Urbani srl, Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane per lo studio di un Masterplan per le aree della Stazione e del Grattacielo;
- la visita dei funzionari del Gruppo Sistemi Urbani in data 25 settembre in occasione del progetto europeo CAMAA (Centro per le Architetture Militari dell'Alto Adriatico).

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Holding Ferrara Servizi Srl il quale detiene una partecipazione della Società Ferrara Immobiliare Spa del 57%.

Si attesta che l'attività di direzione e coordinamento non ha prodotto particolari effetti sull'attività d'impresa e sui suoi risultati.

Si attesta che non vi sono state decisioni, influenzate dalla società che svolge attività di direzione e coordinamento, che richiedano un'indicazione delle ragioni e degli interessi che hanno inciso sulle stesse.

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 2014	%	Esercizio 2013	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	175.381	24,63 %	167.396	23,73 %	7.985	4,77 %
Liquidità immediate	124.333	17,46 %	117.669	16,68 %	6.664	5,66 %
Disponibilità liquide	124.333	17,46 %	117.669	16,68 %	6.664	5,66 %
Liquidità differite	51.048	7,17 %	49.727	7,05 %	1.321	2,66 %
Crediti verso soci			23.100	3,27 %	(23.100)	(100,00) %

Voce	Esercizio 2014	%	Esercizio 2013	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	51.048	7,17 %	26.627	3,77 %	24.421	91,72 %
IMMOBILIZZAZIONI	536.620	75,37 %	538.070	76,27 %	(1.450)	(0,27) %
Immobilizzazioni immateriali	536.011	75,28 %	537.353	76,17 %	(1.342)	(0,25) %
Immobilizzazioni materiali	609	0,09 %	717	0,10 %	(108)	(15,06) %
TOTALE IMPIEGHI	712.001	100,00 %	705.466	100,00 %	6.535	0,93 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2014	%	Esercizio 2013	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	511.527	71,84 %	514.336	72,91 %	(2.809)	(0,55) %
Passività correnti	511.527	71,84 %	514.336	72,91 %	(2.809)	(0,55) %
Debiti a breve termine	511.507	71,84 %	514.316	72,90 %	(2.809)	(0,55) %
Ratei e risconti passivi	20		20			
CAPITALE PROPRIO	200.474	28,16 %	191.130	27,09 %	9.344	4,89 %
Capitale sociale	230.000	32,30 %	230.000	32,60 %		
Riserve	60	0,01 %	61	0,01 %	(1)	(1,64) %
Utili (perdite) portati a nuovo	(38.931)	(5,47) %	(24.325)	(3,45) %	(14.606)	60,05 %
Utile (perdita) dell'esercizio	9.345	1,31 %	(14.606)	(2,07) %	23.951	(163,98) %
TOTALE FONTI	712.001	100,00 %	705.466	100,00 %	6.535	0,93 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	37,36 %	35,52 %	5,18 %
Indice di indebitamento	255,16 %	269,10 %	(5,18) %
Mezzi propri su capitale investito	28,16 %	27,09 %	3,95 %
Indice di disponibilità	34,29 %	32,55 %	5,35 %
Indice di tesoreria primario	34,29 %	32,55 %	5,35 %

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 2014	%	Esercizio 2013	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	30.000	100,00 %	1	100,00 %	29.999	2.999.900,00 %
- Consumi di materie prime	195	0,65 %	1.381	138.100,00 %	(1.186)	(85,88) %
- Spese generali	14.842	49,47 %	17.867	1.786.700,00 %	(3.025)	(16,93) %
VALORE AGGIUNTO	14.963	49,88 %	(19.247)	(1.924.700,00) %	34.210	(177,74) %
- Altri ricavi			1	100,00 %	(1)	(100,00) %
- Costo del personale						
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	14.963	49,88 %	(19.248)	(1.924.800,00) %	34.211	(177,74) %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.450	4,83 %			1.450	
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	13.513	45,04 %	(19.248)	(1.924.800,00) %	32.761	(170,20) %
+ Altri ricavi e proventi			1	100,00 %	(1)	(100,00) %
- Oneri diversi di gestione	612	2,04 %	610	61.000,00 %	2	0,33 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	12.901	43,00 %	(19.857)	(1.985.700,00) %	32.758	(164,97) %
+ Proventi finanziari	104	0,35 %	70	7.000,00 %	34	48,57 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	13.005	43,35 %	(19.787)	(1.978.700,00) %	32.792	(165,72) %
+ Oneri finanziari			(208)	(20.800,00) %	208	(100,00) %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	13.005	43,35 %	(19.995)	(1.999.500,00) %	33.000	(165,04) %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari	1		(1)	(100,00) %	2	(200,00) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	13.006	43,35 %	(19.996)	(1.999.600,00) %	33.002	(165,04) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	3.661	12,20 %	(5.390)	(539.000,00) %	9.051	(167,92) %
REDDITO NETTO	9.345	31,15 %	(14.606)	(1.460.600,00) %	23.951	(163,98) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Variazioni %
--------	----------------	----------------	--------------

INDICE	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Variazioni %
R.O.E.	4,66 %	(7,64) %	(160,99) %
R.O.I.	1,90 %	(2,73) %	(169,60) %
R.O.S.	43,00 %		
R.O.A.	1,81 %	(2,81) %	(164,41) %
E.B.I.T. NORMALIZZATO	13.005,00	(19.787,00)	(165,72) %
E.B.I.T. INTEGRALE	13.006,00	(19.788,00)	(165,73) %

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 2014	Esercizio 2013	Variazioni
Crediti finanziari	107	28.580	28.473-
Crediti commerciali	-	-	-
Debiti finanziari	503.552	-	503552
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 costituiti da imposte anticipate IRES derivanti da parte del ROL trasferito al consolidato per €. 107,00.

Diversamente, i debiti finanziari si riferiscono al finanziamento infruttifero ricevuto in corso d'anno di €. 500.000,00, a cui si sommano € 3.552,00 relativi all'IRES di competenza 2014 al netto delle ritenute subite su interessi attivi.

Rapporti con collegate

COMUNE DI FERRARA	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Variazioni
Crediti finanziari	-	-	-
Crediti commerciali	30.000	-	30.000
Debiti finanziari	-	500.000	500.000-
Debiti commerciali	-	-	-
Vendite	30.000	-	30.000
Acquisti	-	-	-

I crediti commerciali e i correlati ricavi delle vendite e prestazioni sono relativi al corrispettivo 2014 di cui al Contratto di Servizio di cui alle premesse della presente Relazione, sottoscritto nell'anno appena concluso, per le attività previste dallo Statuto che la Società Ferrara Immobiliare Spa svolge per conto del Socio Comune di Ferrara.

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

Non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

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 31/12/2014 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare l'utile d'esercizio a copertura delle perdite pregresse.

Ferrara, 18/02/2015

L'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 €: 230.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01736260389

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

Relazione dell'Organo di controllo

Bilancio abbreviato al 31/12/2014

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 si rende 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 31/12/2014 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 31/12/2014, 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 un utile di € 9.345, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Scostamento
CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	23.100	23.100-
IMMOBILIZZAZIONI	536.620	538.070	1.450-
ATTIVO CIRCOLANTE	175.381	144.296	31.085

Descrizione	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Scostamento
TOTALE ATTIVO	712.001	705.466	6.535

Descrizione	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	200.474	191.130	9.344
DEBITI	511.507	514.316	2.809-
RATEI E RISCOINTI	20	20	-
TOTALE PASSIVO	712.001	705.466	6.535

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	30.000	1	29.999
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	30.000	-	30.000
COSTI DELLA PRODUZIONE	17.099	19.858	2.759-
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	12.901	19.857-	32.758
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	13.006	19.996-	33.002
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	3.661	5.390-	9.051
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	9.345	14.606-	23.951

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

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

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, con periodicità trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e si può 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'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento. A tale riguardo non ci sono 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.
- si è partecipato alle assemblee dei soci tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e visionato le determinazioni dell'Amministratore Unico e 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 l'Organo di controllo 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 31/12/2014, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo 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, l'Organo di controllo 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, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata 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 si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta 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 Riqualficazione 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 31/12/2014, 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 Holding Ferrara Servizi Srl partecipato intermante dal 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 31/12/2014, 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

E' stata svolta la revisione contabile del progetto di bilancio chiuso al 31/12/2014.

La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società; è del soggetto incaricato della revisione legale dei conti 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.

L'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.

Si ritiene 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 si rileva, 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, si riferisce quanto segue:

- in base agli elementi acquisiti in corso d'anno si può 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 disposizione ed analizzati durante le verifiche periodiche sono stati tenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente; dalla verifica degli stessi si è constatata 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.
- si può 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 si può affermare che sussiste il presupposto della continuità aziendale.

Per quanto sopra rappresentato, si attesta che, 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 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, 04 Marzo 2015

Il Collegio Sindacale

Francesco Pietrogrande, Presidente

Riccardo Carra', Sindaco effettivo

Clyde Canella, Sindaco effettivo