

# FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ.URBANA

*Societa' unipersonale*

*Sede Legale PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 FERRARA FE  
Iscritta al Registro Imprese di FERRARA - C.F. e n. iscrizione 01736260389  
Iscritta al R.E.A. di FERRARA al n. 193365  
Capitale Sociale Euro 120.000,00 interamente versato  
P.IVA n. 01736260389*

## Bilancio al 31/12/2009

### STATO PATRIMONIALE (In Euro)

Forma abbreviata

ATTIVO	AI 31/12/2009		AI 31/12/2008
	Parziali	Totali	
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>B.I</i>	<i>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</i>		
B.I.90	Immobilizzazioni immateriali lorde	226.168	173.708
<b>Totale</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>226.168</b>	<b>173.708</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>226.168</b>	<b>173.708</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>C.II</i>	<i>CREDITI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</i>	20.969	17.989
	esigibili entro l'esercizio successivo	20.969	17.989
<i>C.IV</i>	<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>	351.453	364.991
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>372.422</b>	<b>382.980</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>598.590</b>	<b>556.688</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>AI 31/12/2009</b>	<b>AI 31/12/2008</b>	

	<b>Parziali</b>	<b>Totali</b>
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>	
A.I	<i>Capitale</i>	120.000 120.000
A.VII	<i>Altre riserve (con distinta indicazione)</i>	1 2
A.VIII	<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>	18.111- 1.106-
A.IX	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	16.951- 17.005-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>84.939 101.891</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>	
	esigibili entro l'esercizio successivo	513.651 454.797
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>598.590 556.688</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>AI 31/12/2009</b>		<b>AI 31/12/2008</b>
		<b>Parziali</b>	<b>Totali</b>	
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
A.5	<i>Altri ricavi e proventi</i>		26	-
A.5.b	Ricavi e proventi diversi	26		-
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			<b>26</b>	<b>-</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
B.6	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>		-	180
B.7	<i>Costi per servizi</i>		17.903	20.673
B.14	<i>Oneri diversi di gestione</i>		743	1.200
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			<b>18.646</b>	<b>22.053</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>			<b>18.620-</b>	<b>22.053-</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
C.16	<i>Altri proventi finanziari</i>		1.670	5.229
C.16.d	Proventi diversi dai precedenti	1.670		5.229
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	1.670		5.229
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			<b>1.670</b>	<b>5.229</b>
<b>E</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
E.21	<i>Oneri straordinari</i>		1-	1
E.21.c	Altri oneri straordinari	1-		1
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			<b>1-</b>	<b>1</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>			<b>16.951-</b>	<b>16.823-</b>
22	<i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		-	182-
22.c	Imposte anticipate sul reddito dell'esercizio	-		182-
<b>23</b>	<b>Utile (perdite) dell'esercizio</b>		<b>16.951-</b>	<b>17.005-</b>

Il presente bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili tenute a norma di Legge.  
L'Amministratore Unico  
Dott.ssa Caterina Brancaleoni

**FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ.URBANA**  
*Societa' unipersonale*  
*Sede Legale PIAZZETTA MUNICIPALE N.2 FERRARA FE*  
*Iscritta al Registro Imprese di FERRARA - C.F. e n. iscrizione 01736260389*  
*Iscritta al R.E.A. di FERRARA al n. 193365*  
*Capitale Sociale 120.000,00 interamente versato*  
*P.IVA n. 01736260389*

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
*ai sensi dell'art.2429 c.c.*

**Bilancio al 31/12/2009**

Sigg. Soci,  
per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 abbiamo svolto l'attività di vigilanza e le funzioni di revisore contabile e con la presente relazione Vi rendiamo conto del nostro operato.

**FUNZIONI di CONTROLLO CONTABILE** (art. 2409 ter c. 1 lett. c), C.C.)

Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:

- nel corso dell'esercizio la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione delle scritture contabili dei fatti di gestione;
- la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.
- Il bilancio di esercizio, sottoposto alla vostra approvazione, si sostanzia nei seguenti elementi:

**Stato Patrimoniale:**

<u>Totale attivo</u>	<u>598.590</u>
<u>Totale passivo</u>	<u>598.590</u>
<i>di cui:</i>	
Passività e fondi diversi	513.651
Capitale sociale e riserve	101.890
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>16.951-</b>

**Conto Economico:**

Differenza tra valore e costi della produzione	18.620-
Prov./Oneri finanziari e rettifiche finanz.	1.670
Proventi ed oneri straordinari	1-
Risultato prima delle imposte	16.951-
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>16.951-</b>

Di seguito esprimiamo il giudizio sul bilancio di cui all'art. 2409 ter I comma lettera c)  
Il Collegio Sindacale ha svolto la revisione contabile del bilancio al 31/12/2008 di FERRARA IMMOBILIARE SPA.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile.

In conformità ai predetti principi, 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 e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Organo Amministrativo. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio possiamo affermare che lo stesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della FERRARA IMMOBILIARE per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

## **FUNZIONI DI VIGILANZA (art. 2429 c. 2, C.C.)**

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2009 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 Codice civile, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, nonché, ricorrendone i presupposti e secondo quanto previsto dallo statuto sociale, l'attività di controllo contabile.

In particolare, riferiamo quanto segue:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo
- abbiamo ottenuto dall'Amministratore Unico, secondo le modalità stabilite dall'atto costitutivo, 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 ed azzardate;
- tramite i previsti controlli periodici di cui all'art. 2043 C.C. ed alla raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa, abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame dei documenti aziendali;
- 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.

L'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta con periodiche riunioni del Collegio.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti rileviamo, in via preliminare, che detto bilancio, sottoposto alle Vostre deliberazioni, corrisponde alle risultanze della contabilità sociale, e che, per quanto riguarda la forma e il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti nella Nota Integrativa.

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. Pertanto i criteri utilizzati ed esposti nella Nota Integrativa consentono di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della Società. Vi possiamo infatti 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 C.C., 4° comma) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423 bis C.C., ultimo comma).

Inoltre, Vi confermiamo che non si sono rese necessarie deroghe ai criteri di valutazione utilizzati nel precedente esercizio.

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:

- le immobilizzazioni immateriali si riferiscono a costi di progettazione per l'attuazione del Piano di Recupero e Riqualificazione urbanistica del Palazzo degli Specchi ed ex MOF-Darsena. Questi costi sono stati capitalizzati con il ns. consenso, riferendosi alle attività di organizzazione tecnico-amministrativa ed al coordinamento del Progetto sopradescritto, e specificatamente:

90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2007	€.	6.626,22
90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2008	€.	30.060,15
90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2009	€.	30.060,15
costi commissioni giudic.gara progettaz. Fatt.arch.Pini/Dal Co	€	5.050,00
costi progettazione e direzione tecnica ft.Politecnica	€	130.000,00
spese anticipate dal Comune di Ferrara per pubbl.avv.gara	€.	8.230,24
attività marketing per evento UrbanPromo 2008	€.	6.180,00
costi incarico progettazione arch.Perticarari	€.	9.960,93

- 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.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, parere favorevole in merito all'approvazione del bilancio, così come predisposto dall'Amministratore Unico, rimandando al prossimo esercizio la copertura della perdita dell'esercizio 2009.

Ferrara, 07/04/2010

Il Collegio Sindacale