

# 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 €: 120.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01736260389

Societa' unipersonale

## Bilancio abbreviato al 31/12/2010

### Stato Patrimoniale Attivo

	Parziali 2010	Totali 2010	Esercizio 2009
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
Immobilizzazioni immateriali lorde		345.072	226.168
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</i>		<i>345.072</i>	<i>226.168</i>
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</i>		<i>345.072</i>	<i>226.168</i>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
II - CREDITI			
esigibili entro l'esercizio successivo	8.568		20.969
esigibili oltre l'esercizio successivo			
<i>TOTALE CREDITI</i>		<i>8.568</i>	<i>20.969</i>
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE		311.171	351.453
<i>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</i>		<i>319.739</i>	<i>372.422</i>
<i>TOTALE ATTIVO</i>		<i>664.811</i>	<i>598.590</i>

## Stato Patrimoniale Passivo

	Parziali 2010	Totali 2010	Esercizio 2009
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I - Capitale		120.000	120.000
VII - Altre riserve, distintamente indicate		(1)	1
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		
Varie altre riserve			1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		(35.061)	(18.111)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		(22.678)	(16.951)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>62.260</b>	<b>84.939</b>
<b>D) DEBITI</b>			
esigibili entro l'esercizio successivo	602.551		513.651
esigibili oltre l'esercizio successivo			
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>		<b>602.551</b>	<b>513.651</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>664.811</b>	<b>598.590</b>

## Conto Economico

	Parziali 2010	Totali 2010	Esercizio 2009
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
5) Altri ricavi e proventi			26
Ricavi e proventi diversi			26
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			<b>26</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		17	
7) Costi per servizi		23.040	17.903
14) Oneri diversi di gestione		616	743
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>23.673</b>	<b>18.646</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>		<b>(23.673)</b>	<b>(18.620)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16) Altri proventi finanziari		995	1.670
d) Proventi diversi dai precedenti	995		1.670
da altre imprese	995		1.670
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)</b>		<b>995</b>	<b>1.670</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
21) Oneri straordinari			(1)
Altri oneri straordinari			(1)
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>			<b>(1)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)</b>		<b>(22.678)</b>	<b>(16.951)</b>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>(22.678)</b>	<b>(16.951)</b>

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

Gabriele Ghetti, 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 € 120.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01736260389

Societa' unipersonale

## Nota Integrativa

*Bilancio al 31/12/2010*

### Introduzione alla Nota integrativa

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2010. 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.

Si sintetizza quanto segue:

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 provvederà 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 sarà 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 opererà 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

fino a che il Comune di Ferrara ne rimarrà unico socio.

Per fornire la più ampia comprensione delle attività svolte, si riepilogano in forma sintetica anche quelle riferite al 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 Behnisch 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 del 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 del 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 nSostituisce 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.

## Criteria 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 internazionali 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.

## Criteria 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 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 sono iscritte "altre spese pluriennali".

Dette spese 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".

A tale Progetto è stato imputato il 90% del compenso 2008/2009/2010 dell'Organo Amministrativo; così come determinato dall'Assemblea dei Soci della STU, e previo consenso del Collegio Sindacale.

• 90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2007	Euro	6.626,22
• 90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2008	Euro	30.060,15
• 90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2009	Euro	30.060,15
• 90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2010	Euro	30.530,89
• costi commissioni giudic.gara progettaz. Fatt.arch.Pini/Dal Co	Euro	5.050,00
• costi progettazione e direzione tecnica ft.Politecnica	Euro	208.000,00
• spese anticipate dal Comune di Ferrara per pubbl.avv.gara	Euro	8.230,24
• attività marketing per evento UrbanPromo 2008 e 2010	Euro	10.290,00
• costi incarico progettazione arch.Perticarari	Euro	9.960,93
• costi per la consulenza 2010 finalizzata all'attuazione del progetto	Euro	6.263,68

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

## Attivo circolante

---

### Crediti

Conformemente a quanto previsto dall'art. 2426 n.8 del c.c., i crediti sono stati esposti in bilancio al loro valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo ed, in particolare, sono rappresentati da crediti verso l'Erario per Iva, Ires e ritenute subite.

### 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 31/12/2010 e la consistenza di cassa alla medesima data corrisponde alle risultanze contabili dello specifico conto Cassa Contanti.

## Patrimonio Netto

Il capitale sociale ammonta ad Euro 120.000,00.

Il Patrimonio Netto risultante dal bilancio è così formato:

- capitale sociale	Euro	120.000,00
- perdita esercizi precedenti	Euro	35.061,32
- perdita dell'esercizio	Euro	22.678,36

## 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>									
	Anticipi a fornitori terzi	-	3.642	-	-	3.642	-	-	-
	Fornitori terzi Italia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Iva su acquisti	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/liquidazione Iva	18.923	2.698	-	-	16.650	4.971	13.952-	74-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	-	10.144	1.836-	-	7.168	1.140	1.140	-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ritenute subite su interessi attivi	451	269	-	-	451	269	182-	40-
	Erario c/IRES	1.595	451	-	-	-	2.046	451	28
	INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	-	300	2-	-	156	142	142	-
	<b>Totale</b>	<b>20.969</b>	<b>17.504</b>	<b>1.838-</b>	<b>-</b>	<b>28.067</b>	<b>8.568</b>	<b>12.401-</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
CREDITI	20.969	17.504	1.838-	-	28.067	8.568	12.401-	59-
<b>Totale</b>	<b>20.969</b>	<b>17.504</b>	<b>1.838-</b>	<b>-</b>	<b>28.067</b>	<b>8.568</b>	<b>12.401-</b>	<b>59-</b>

### Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>									

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Banca c/c	351.314	638	-	-	40.851	311.101	40.213-	11-
	Cassa contanti	139	-	-	-	69	70	69-	50-
	<b>Totale</b>	<b>351.453</b>	<b>638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.920</b>	<b>311.171</b>	<b>40.282-</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
DISPONIBILITA' LIQUIDE	351.453	638	-	-	40.920	311.171	40.282-	11-
<b>Totale</b>	<b>351.453</b>	<b>638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.920</b>	<b>311.171</b>	<b>40.282-</b>	<b>11-</b>

## Patrimonio Netto

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	120.000	-	-	-	-	120.000	-	-
	<b>Totale</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	

### *Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro*

	Riserva diff. arrotond. unità di Euro	-	-	-	-	-	-	-	-
	Arrotondamento						1-		
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1-</b>	<b>-</b>	

### *Utili (perdite) portati a nuovo*

	Perdita portata a nuovo	18.111-	16.951-	-	-	-	35.062-	16.951-	94
	Arrotondamento						1		
	<b>Totale</b>	<b>18.111-</b>	<b>16.951-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.061-</b>	<b>16.951-</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale	120.000	-	-	-	-	-	120.000	-	-
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-	-	-	-	1-	1-	1-	-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Utili (perdite) portati a nuovo	18.111-	16.951-	-	-	-	1	35.061-	16.950-	94
<b>Totale</b>	<b>101.889</b>	<b>16.951-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84.938</b>	<b>16.951-</b>	<b>17-</b>

## 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	7.858	96.250	-	-	5.683	98.425	90.567	1.153
	Fornitori terzi Italia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Iva su acquisti	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	1.836	-	-	1.836	-	-	1.836-	100-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	-	-	-	-	-	-	-	-
	INPS collaboratori	851	6.360	-	-	6.724	487	364-	43-
	INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	2	-	-	2	-	-	2-	100-
	Debiti v/amministratori	1-	21.491	-	-	21.492	2-	1-	100
	Debiti diversi verso terzi	3.105	5.636	-	-	5.102	3.639	534	17
	Arrotondamento						2		
	<b>Totale</b>	<b>513.651</b>	<b>129.738</b>	<b>-</b>	<b>1.838</b>	<b>39.000</b>	<b>602.551</b>	<b>88.898</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
DEBITI	513.651	129.738	-	1.838	39.000	602.551	88.900	17
<b>Totale</b>	<b>513.651</b>	<b>129.738</b>	<b>-</b>	<b>1.838</b>	<b>39.000</b>	<b>602.551</b>	<b>88.900</b>	<b>17</b>

## 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
<b>CREDITI</b>	<b>8.568</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	8.568	-	-	-
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
<b>DEBITI</b>	<b>602.551</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	602.551	-	-	-
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		-	-	-
<i>Totale</i>					
			-	-	-
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>					
	Utili		-	-	-
<i>Totale</i>					
			-	-	-
<i>Totale Composizione voci PN</i>					
			-	-	-
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci</b>					

### 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 spesati 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.

## 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 5.669,60
- 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

Alla data del 31/12/2010 il Socio Unico Comune di Ferrara ha messo a disposizione della società una somma pari ad Euro 500.000,00 a titolo di finanziamento infruttifero.

## 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

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

## Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice Civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## 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 31/12/2010, così come predisposto dall'Organo Amministrativo. Alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo amministrativo esprime la sua intenzione di convocare quanto prima l'Assemblea dei Soci al fine di adottare le deliberazioni previste dall'art. 2447 del codice civile, in quanto, la perdita d'esercizio sommata a quelle portate a nuovo dagli esercizi precedenti determina una perdita complessiva superiore ad un terzo del capitale sociale di Euro 57.739,68, che porta lo stesso al di sotto del minimo legale.

Gabriele Ghetti, Amministratore Unico

Allegato: Movimenti del Patrimonio Netto

Descrizione/Origine	Saldo iniziale Anno (2008)	Copertura perdite Anno (2008)	Copertura perdite Anno (2009)	Copertura perdite Anno (2010)	Operazioni sul capitale Anno (2010)	Saldo finale Anno (2010)
Capitale	120.000	-	-	-	-	120.000
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-	-	-	1-	1-
Utili (perdite) portati a nuovo	-	1.106-	17.005-	16.950-	-	35.061-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	22.678-	-	22.678-



# 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 €: 120.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01736260389

Societa' unipersonale

## Relazione del Collegio Sindacale

*Bilancio al 31/12/2010*

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

### Attività di vigilanza amministrativa

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2010 abbiamo svolto 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 31/12/2010, 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 € 22.678, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici.

#### Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2010	Esercizio 2009	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	345.072	226.168	118.904
ATTIVO CIRCOLANTE	319.739	372.422	52.683-
TOTALE ATTIVO	664.811	598.590	66.221

Descrizione	Esercizio 2010	Esercizio 2009	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	62.260	84.939	22.679-
DEBITI	602.551	513.651	88.900
TOTALE PASSIVO	664.811	598.590	66.221

### Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2010	Esercizio 2009	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	-	26	26-
COSTI DELLA PRODUZIONE	23.673	18.646	5.027
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	23.673-	18.620-	5.053-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	22.678-	16.951-	5.727-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	22.678-	16.951-	5.727-

### Attività svolte dal Collegio Sindacale 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.
- attraverso la raccolta di informazioni operata presso i 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.
- 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 31/12/2010, Vi riferiamo 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.
- 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:

- le immobilizzazioni immateriali si riferiscono a spese pluriennali 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 nostro consenso, riferendosi alle attività di organizzazione tecnico-amministrativa ed al coordinamento del Progetto sopradescritto, e specificatamente:

90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2007	Euro	6.626,22
90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2008	Euro	30.060,15

90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2009	Euro	30.060,15
90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2010	Euro	30.530,89
costi commissioni giudic.gara progettaz. Fatt.arch.Pini/Dal Co	Euro	5.050,00
costi progettazione e direzione tecnica ft.Politecnica	Euro	208.000,00
spese anticipate dal Comune di Ferrara per pubbl.avv.gara	Euro	8.230,24
attività marketing per evento UrbanPromo 2008 e 2010	Euro	10.290,00
costi incarico progettazione arch.Perticarari	Euro	9.960,93
costi per la consulenza 2010 finalizzata all'attuazione del progetto	Euro	6.263,68

- 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 considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2010, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

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

## Attività di controllo contabile

Abbiamo svolto la revisione contabile del progetto di bilancio chiuso al 31/12/2010.

La responsabilità della redazione del bilancio compete all'Amministratore Unico 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.

L'esercizio decorso chiude con una perdita di € 22.678 che, sommata a quelle portate a nuovo dagli esercizi precedenti, è di importo tale da ridurre il capitale sociale al di sotto del minimo legale previsto; ricorrono pertanto gli adempimenti previsti dall' art. 2447 del Codice Civile. La continuità aziendale risulterà garantita solo con l'immissione di nuovi mezzi finanziari da parte del Socio Unico Comune di Ferrara. Ciò considerato, si prende atto dell'intenzione dell'Amministratore

Unico di convocare senza indugio l'Assemblea dei Soci al fine di adottare le deliberazioni previste dall'art. 2447 del codice civile. .

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.

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.
- in base agli elementi acquisiti e ai controlli effettuati possiamo affermare che sussiste il presupposto della continuità aziendale.
- 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).

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.

Ferrara, li 05 Aprile 2011.

#### **Il Collegio Sindacale**

Francesco Pietrogrande, Presidente

Riccardo Carra`, Sindaco effettivo

Clyde Canella, Sindaco effettivo

# Osservazioni del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci di Ferrara Immobiliare Spa

redatta ai sensi degli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile sulla Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2010

Signori Soci,

l'Amministratore Unico Vi ha convocati per deliberare, ai sensi degli articoli 2446 e 2447 Cod. Civ., in merito agli opportuni provvedimenti sulla base dell'esame della situazione patrimoniale emergente dal Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2010 della Vostra Società.

Al riguardo il Collegio osserva quanto segue.

## Convocazione dell'Assemblea dei Soci

Il patrimonio netto di Ferrara Immobiliare Spa che emerge dal prospetto di bilancio al 31 dicembre 2010 evidenzia un valore pari ad Euro 62.260,32, a seguito del conseguimento di una perdita d'esercizio di Euro 22.678,36 che si va a sommare a quelle portate a nuovo dai precedenti esercizi di Euro 35.061,32, determinate dal protrarsi dei tempi di attuazione della progettualità delegata alla Società.

Il valore del patrimonio netto di riferimento risulta essere quindi composto, nel dettaglio, dalle seguenti voci:

Descrizione	Dettaglio	2010
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
	Capitale sociale	120.000,00 €
	Perdite portate a nuovo	(35.061,32 €)
	Perdita dell'esercizio	( 22.678,36 €)
	<b>Totale</b>	<b>62.260,32 €</b>

Conseguentemente, la Società si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2447 Cod. Civ. a causa del conseguimento di una perdita complessiva superiore ad un terzo del capitale sociale che lo ha ridotto al di sotto del minimo legale.

Ciò premesso, l'Amministratore Unico ha provveduto senza indugio a convocare l'Assemblea dei Soci per il giorno 28 aprile 2011 al fine di assumere gli opportuni provvedimenti ai sensi del sopraccitato articolo del Codice Civile.

## Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2010

A riguardo si osserva che abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge che attengono alla formazione del Bilancio d'Esercizio e della Relazione dell'Amministratore Unico redatta ai sensi del combinato disposto degli artt. 2446 e 2447 del Cod. Civ..

Su tali documenti il Collegio Sindacale, peraltro, ha formulato le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 2446 Cod. Civ., dopo aver eseguito su di essi un controllo di tipo "sintetico-complessivo", così come previsto dalle specifiche norme di comportamento approvate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Con specifico riferimento alla Relazione, i Sindaci rilevano che l'Amministratore Unico ha evidenziato e rappresentato le seguenti circostanze:

- in considerazione dell'attuale situazione in cui versa la Società, l'Amministratore ha ritenuto opportuno sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci una proposta di copertura della perdita complessiva risultante dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2010 pari ad Euro 57.739,68, mediante riduzione del capitale e contestuale reintegrazione dello stesso per un ammontare almeno pari ad Euro 57.739,68;
- qualora la suddetta proposta non dovesse essere approvata dall'Assemblea dei Soci, dovranno essere adottati gli eventuali ulteriori provvedimenti, tra cui la liquidazione della Società.

### **Conclusioni**

Alla luce delle considerazioni che precedono e del fatto che la Società ricade nelle condizioni di cui all'art. 2447 del Cod. Civ., il Collegio ritiene che la copertura delle perdite e la successiva ricapitalizzazione della Società siano necessarie e non rinviabili.

Il Collegio Sindacale invita, pertanto, l'Assemblea dei Soci di Ferrara Immobiliare Spa ad approvare le proposte dell'Amministratore Unico così come formulate.

Ferrara, lì 18 aprile 2011.

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Pietrogrande

Dott. Riccardo Carrà

Dott. Clyde Canella

# 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 € 120.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01736260389

Societa' unipersonale

## **Relazione Amministratore Unico sulla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2010 ai sensi degli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile**

Signori Soci,

la presente relazione viene redatta ai sensi degli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile ed ha lo scopo di illustrare la situazione patrimoniale ed economica di Ferrara Immobiliare S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana al 31 dicembre 2010, da sottoporre all'Assemblea Straordinaria dei Soci convocata per il 28 aprile 2011.

La Relazione, unitamente alle osservazioni del Collegio Sindacale, sarà messa a disposizione del Pubblico a norma degli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile, presso la sede della Società, a partire dal 18 aprile 2011.

L'Amministratore Unico, in data 28 marzo 2011, ha preso atto della situazione contabile della Società al 31 dicembre 2010, dalla quale risulta:

- perdite complessive per Euro 57.739,68, in dettaglio così composte:
  - perdita d'esercizio registrata al 31.12.2010 per Euro 22.678,36;
  - perdite portate a nuovo al 31.12.2010 per Euro 35.061,32;
- un capitale sociale di Euro 120.000,00, senza riserve disponibili;
- un patrimonio netto che risulta essere di Euro 62.260,32, con una perdita complessiva superiore ad un terzo del capitale sociale.

Tale situazione è il risultato della complessità della progettualità delegata alla Società e del conseguente protrarsi della sua realizzazione. Tutto ciò determina la fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile

Di conseguenza, l'Amministratore Unico ha provveduto a convocare l'Assemblea dei Soci per i provvedimenti ai sensi dell'Articolo 2447 Cod. Civ..

### **Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2010**

Nella presente sezione viene riportato il prospetto di stato patrimoniale alla data del 31 dicembre 2010.



**Stato Patrimoniale Attivo**

Voce	Descrizione	Dettaglio	2010	2009
B) I -	<i>Immobilizzazioni immateriali lorde</i>			
		Altre spese pluriennali	345.072	226.168
		<b>Totale</b>	<b>345.072</b>	<b>226.168</b>
C) II -	<i>CREDITI</i>			
		Erario c/liquidazione Iva	4.972	18.923
		Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	1.140	-
		Ritenute subite su interessi attivi	269	451
		Erario c/IRES	2.046	1.595
		INAIL dipendenti/collab.	141	-
		<b>Totale</b>	<b>8.568</b>	<b>20.969</b>
C) IV -	<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>			
		Banca c/c	311.101	351.314
		Cassa contanti	70	139
		<b>Totale</b>	<b>311.171</b>	<b>351.453</b>
		<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>664.811</b>	<b>598.590</b>

**Stato Patrimoniale Passivo**

Voce	Descrizione	Dettaglio	2010	2009
A) I -	<i>Capitale</i>			
		Capitale sociale	120.000	120.000
		<b>Totale</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>
	<i>Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro</i>			
		Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	(1)	1
		<b>Totale</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>
VIII -	<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>			
		Perdita portata a nuovo	(35.061)	(18.111)
		<b>Totale</b>	<b>(35.061)</b>	<b>(18.111)</b>
IX -	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>			
		Perdita d'esercizio	(22.678)	(16.951)
		<b>Totale</b>	<b>(22.678)</b>	<b>(16.951)</b>
D)	<i>DEBITI</i>			
		Soci conto finanziamento infruttifero	500.000	500.000

Voce	Descrizione	Dettaglio	2010	2009
		Fatture da ricevere da fornitori terzi	98.426	7.858
		INPS collaboratori	487	851
		Debiti v/amministratori	(1)	(1)
		INAIL collaboratori	-	2
		Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	-	1.836
		Debiti diversi verso terzi	3.639	3.105
		<b>Totale</b>	<b>602.551</b>	<b>513.651</b>
		<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>664.811</b>	<b>598.590</b>

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 2010	%	Esercizio 2009	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>319.739</b>	<b>48,09 %</b>	<b>372.422</b>	<b>62,22 %</b>	<b>(52.683)</b>	<b>(14,15) %</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>311.171</b>	<b>46,81 %</b>	<b>351.453</b>	<b>58,71 %</b>	<b>(40.282)</b>	<b>(11,46) %</b>
Disponibilità liquide	311.171	46,81 %	351.453	58,71 %	(40.282)	(11,46) %
<b>Liquidità differite</b>	<b>8.568</b>	<b>1,29 %</b>	<b>20.969</b>	<b>3,50 %</b>	<b>(12.401)</b>	<b>(59,14) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	8.568	1,29 %	20.969	3,50 %	(12.401)	(59,14) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi						
<b>Rimanenze</b>						
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>345.072</b>	<b>51,91 %</b>	<b>226.168</b>	<b>37,78 %</b>	<b>118.904</b>	<b>52,57 %</b>
Immobilizzazioni immateriali	345.072	51,91 %	226.168	37,78 %	118.904	52,57 %
Immobilizzazioni materiali						
Immobilizzazioni finanziarie						
Crediti dell'Attivo Circolante a m/ termine						
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>664.811</b>	<b>100,00 %</b>	<b>598.590</b>	<b>100,00 %</b>	<b>66.221</b>	<b>11,06 %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2010	%	Esercizio 2009	%	Variaz. assolute	Variaz. %
------	----------------	---	----------------	---	------------------	-----------

Voce	Esercizio 2010	%	Esercizio 2009	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>602.551</b>	<b>90,63 %</b>	<b>513.651</b>	<b>85,81 %</b>	<b>88.900</b>	<b>17,31 %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>602.551</b>	<b>90,63 %</b>	<b>513.651</b>	<b>85,81 %</b>	<b>88.900</b>	<b>17,31 %</b>
Debiti a breve termine	602.551	90,63 %	513.651	85,81 %	88.900	17,31 %
Ratei e risconti passivi						
<b>Passività consolidate</b>						
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri						
TFR						
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>62.260</b>	<b>9,37 %</b>	<b>84.939</b>	<b>14,19 %</b>	<b>(22.679)</b>	<b>(26,70) %</b>
Capitale sociale	120.000	18,05 %	120.000	20,05 %		
Riserve	(1)		1		(2)	(200,00) %
Utili (perdite) portati a nuovo	(35.061)	(5,27) %	(18.111)	(3,03) %	(16.950)	93,59 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(22.678)	(3,41) %	(16.951)	(2,83) %	(5.727)	33,79 %
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>664.811</b>	<b>100,00 %</b>	<b>598.590</b>	<b>100,00 %</b>	<b>66.221</b>	<b>11,06 %</b>

## Situazione economica al 31 dicembre 2010

Nella presente sezione viene riportato il prospetto di conto economico alla data del 31 dicembre 2010.

### Conto Economico

Voce	Descrizione	Dettaglio	2010	2009
A) 5	Altri ricavi e proventi			
		Sopravvenienze attive da gestione ordinaria	-	26
		<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>26</b>
B) 6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
		Cancelleria varia	17	-
		<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>-</b>
7	Costi per servizi			
		Consulenze afferenti diverse	602	6.736
		Rimb.spese lavorat.autonomi afferenti	601	-
		Contributi INAIL co.co.co	104	97
		Compensi amministratori co.co.co.	3.000	3.000
		Rimborsi spese amministratori co.co.co	37	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2010	2009
		Rimb.spese chilom. e altri rimb. ammin.	-	62
		Compensi sindaci professionisti	14.466	4.351
		Compensi sindaci co.co.co.	3.622	3.105
		Contrib. previd. ammin. co.co.co.	392	340
		Altre spese amministrative	30	-
		Commissioni e spese bancarie	186	212
		<b>Totale</b>	<b>23.040</b>	<b>17.903</b>
14	Oneri diversi di gestione			
		Imposta di registro e concess. govern.	310	310
		Spese anticipate	-	3
		Spese di rappresentanza	-	162
		Altre imposte e tasse deducibili	274	256
		Spese, perdite e sopravv.passive in ded.	20	12
		Costi di competenza di altri esercizi	12	-
		<b>Totale</b>	<b>616</b>	<b>743</b>
C) 16 d	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese			
		Interessi attivi su c/c bancari	995	1.670
		<b>Totale</b>	<b>995</b>	<b>1.670</b>
E) 21	Oneri straordinari			
		Altri oneri straordinari	-	1
		<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
23)	Utile (perdita) dell'esercizio			
		Conto economico	(22.678)	(16.951)
		<b>Totale</b>	<b>(22.678)</b>	<b>(16.951)</b>

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

### Conto Economico

Voce	Esercizio 2010	%	Esercizio 2009	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>100,00 %</b>	<b>26</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(26)</b>	<b>(100,00) %</b>
- Consumi di materie prime	17				17	
- Spese generali	23.040		17.903	68.857,69 %	5.137	28,69 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(23.057)</b>		<b>(17.877)</b>	<b>(68.757,69) %</b>	<b>(5.180)</b>	<b>28,98 %</b>
- Altri ricavi			26	100,00 %	(26)	(100,00) %
- Costo del personale						

Voce	Esercizio 2010	%	Esercizio 2009	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Accantonamenti						
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(23.057)</b>		<b>(17.903)</b>	<b>(68.857,69) %</b>	<b>(5.154)</b>	<b>28,79 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni						
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(23.057)</b>		<b>(17.903)</b>	<b>(68.857,69) %</b>	<b>(5.154)</b>	<b>28,79 %</b>
+ Altri ricavi e proventi			26	100,00 %	(26)	(100,00) %
- Oneri diversi di gestione	616		743	2.857,69 %	(127)	(17,09) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(23.673)</b>		<b>(18.620)</b>	<b>(71.615,38) %</b>	<b>(5.053)</b>	<b>27,14 %</b>
+ Proventi finanziari	995		1.670	6.423,08 %	(675)	(40,42) %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(22.678)</b>		<b>(16.950)</b>	<b>(65.192,31) %</b>	<b>(5.728)</b>	<b>33,79 %</b>
+ Oneri finanziari						
<b>REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)</b>	<b>(22.678)</b>		<b>(16.950)</b>	<b>(65.192,31) %</b>	<b>(5.728)</b>	<b>33,79 %</b>
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari			(1)	(3,85) %	1	(100,00) %
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(22.678)</b>		<b>(16.951)</b>	<b>(65.196,15) %</b>	<b>(5.727)</b>	<b>33,79 %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio						
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(22.678)</b>		<b>(16.951)</b>	<b>(65.196,15) %</b>	<b>(5.727)</b>	<b>33,79 %</b>

## Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si evidenzia che successivamente alla chiusura dell'esercizio non sono intervenuti fatti di rilievo tali da influire in modo rilevante sull'andamento e sulla situazione patrimoniale della Società.

## Proposte relative ai provvedimenti da assumere per il ripianamento delle perdite

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2011 della Società evidenzia una perdita complessiva pari ad Euro 57.739,68 dovuta al protrarsi dei tempi di attuazione della progettualità delegata alla Società e, dunque, in misura tale da determinare un patrimonio netto pari a Euro 62.260,32, con conseguente perdita del capitale sociale al di sotto del limite legale, ai sensi dell'art. 2447 del Codice Civile.

Trovandosi nella situazione prevista dall'art. 2447 del Codice Civile, l'Amministratore Unico ritiene di sottoporre all'assemblea dei Soci l'approvazione dei provvedimenti necessari al ripianamento delle perdite di seguito descritti, al fine di dotare la Società di un capitale adeguato che le permetta di sostenere le iniziative di riorganizzazione e di sviluppo funzionali alla continuità e all'operatività aziendale.

Al riguardo, l'Amministratore Unico intende sottoporre all'Assemblea dei Soci di procedere alla copertura della perdita complessiva risultante dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2010 pari ad Euro 57.739,68, mediante riduzione del capitale e contestuale reintegrazione dello stesso per un ammontare almeno pari ad Euro 57.739,68.

Si ricorda altresì che, qualora la suddetta proposta non dovesse essere approvata dall'Assemblea degli azionisti, dovranno essere adottati gli eventuali ulteriori provvedimenti, tra cui la liquidazione della Società.

Ferrara, lì 18 Aprile 2011.

Gabriele Ghetti, Amministratore Unico