

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 31/12/2011

Stato Patrimoniale Attivo

	Parziali 2011	Totali 2011	Esercizio 2010
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
Immobilizzazioni immateriali lorde		577.799	345.072
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		577.799	345.072
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		577.799	345.072
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II - CREDITI			
esigibili entro l'esercizio successivo	53.623		8.568
esigibili oltre l'esercizio successivo			
TOTALE CREDITI		53.623	8.568
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE		113.796	311.171
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		167.419	319.739
D) RATEI E RISCONTI			
Ratei e risconti attivi		15	
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)		15	
TOTALE ATTIVO		745.233	664.811

Stato Patrimoniale Passivo

	Parziali 2011	Totali 2011	Esercizio 2010
A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale		120.000	120.000
VII - Altre riserve, distintamente indicate		2.261	(1)
Versamenti in conto capitale	2.200		
Riserva da riduzione capitale sociale	60		
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo			(35.061)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		(23.219)	(22.678)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		99.042	62.260
D) DEBITI			
esigibili entro l'esercizio successivo	646.179		602.551
esigibili oltre l'esercizio successivo			
TOTALE DEBITI (D)		646.179	602.551
E) RATEI E RISCONTI			
Ratei e risconti passivi		12	
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		12	
TOTALE PASSIVO		745.233	664.811

Conto Economico

	Parziali 2011	Totali 2011	Esercizio 2010
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
5) Altri ricavi e proventi		14	
Ricavi e proventi diversi	14		
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		14	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			17
7) Costi per servizi		22.679	23.040
14) Oneri diversi di gestione		837	616
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		23.516	23.673
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		(23.502)	(23.673)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari		283	995
d) Proventi diversi dai precedenti	283		995
da altre imprese	283		995
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)		283	995
Risultato prima delle imposte (A-B+C+-D+-E)		(23.219)	(22.678)
23) Utile (perdita) dell'esercizio		(23.219)	(22.678)

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 31/12/2011

Introduzione alla Nota integrativa

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2011. 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.

Criteri di formazione

Redazione del Bilancio

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente Nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

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

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

Principi di redazione del bilancio

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

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Struttura e contenuto del Prospetto di bilancio

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del C.C.

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

Criteri di valutazione

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice Civile, e con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni Immateriali

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

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritte "spese societarie" 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., unitamente ad "altre spese pluriennali".

Queste ultime si riferiscono all'organizzazione tecnico-amministrativa ed al coordinamento del Progetto per l'attuazione del Piano di Recupero e Riqualficazione urbanistica del "Palazzo degli Specchi ed ex MOF-Darsena".

A tale Progetto è stato imputato il 90% del compenso 2007/2008/2009/2010/2011 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 30.060,18
- 90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2010 Euro 30.530,89
- 90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2011 Euro 31.808,93
- costi commissioni giudic.gara progettaz. Fatt.arch.Pini/Dal Co Euro 5.050,00
- costi progettazione e direzione tecnica ft.Politecnica Euro 356.200,00
- 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 20.360,93

- costi per la consulenza 2010 finalizzata all'attuazione del progetto Euro 6.263,68
- assistenza legale Avv. Francesca Minotti Euro 6.250,00
- assistenza legale Avv. Federico Gualandi Euro 6.250,00
- stima Agenzia del Territorio del compendio immobiliare
Via Beethoven (Palaspecchi) Euro 27.817,79

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

Attivo circolante

Crediti

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n.8 del Codice Civile ed, in particolare, sono rappresentati da crediti verso l'Erario per Iva, Ires e Inail..

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 31/12/2011 e la consistenza di cassa alla medesima data corrisponde alle risultanze contabili dello specifico conto Cassa Contanti..

Debiti

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

Riduzione di valore delle Immobilizzazioni

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

Variazione consistenza altre voci dell'attivo e del passivo

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

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

Crediti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>CREDITI</i>									
	Fornitori terzi Italia	-	-	-	-	-	-	-	-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Iva su acquisti	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/liquidazione Iva	4.972	53.543	-	-	4.972	53.543	48.571	977
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	1.140	-	-	1.140	-	-	1.140-	100-
	Ritenute subite su interessi attivi	269	74	-	-	342	1	268-	100-
	Erario c/IRES	2.046	344	-	-	2.316	74	1.972-	96-
	INAIL dipendenti/collaboratori	141	-	-	-	141	-	141-	100-
	INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	-	301	-	-	295	6	6	-
	Arrotondamento						1-		
	Totale	8.568	54.262	-	1.140	8.067	53.623	45.056	

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
CREDITI	8.568	54.262	-	1.140	8.067	53.623	45.055	526
Totale	8.568	54.262	-	1.140	8.067	53.623	45.055	526

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>									
	Banca c/c	311.101	60.933	-	-	258.308	113.726	197.375-	63-
	Cassa contanti	70	-	-	-	-	70	-	-
	Totale	311.171	60.933	-	-	258.308	113.796	197.375-	

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
DISPONIBILITA' LIQUIDE	311.171	60.933	-	-	258.308	113.796	197.375-	63-
Totale	311.171	60.933	-	-	258.308	113.796	197.375-	63-

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	57.800	-	-	57.800	120.000	-	-
	Totale	120.000	57.800	-	-	57.800	120.000	-	-
<i>Versamenti in conto capitale</i>									
	Riserva da versamenti in c/capitale	-	2.200	-	-	-	2.200	2.200	-
	Totale	-	2.200	-	-	-	2.200	2.200	-
<i>Riserva da riduzione capitale sociale</i>									
	Riserva da riduzione capitale sociale	-	60	-	-	-	60	60	-
	Totale	-	60	-	-	-	60	60	-
<i>Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro</i>									
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	-	-	-	-	-	-	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1	-	-
	Totale	-	-	-	-	-	1	-	-
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>									
	Perdita portata a nuovo	35.061-	-	-	-	35.061-	-	35.061	100-
	Totale	35.061-	-	-	-	35.061-	-	35.061	-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale	120.000	57.800	-	-	57.800	-	120.000	-	-
Versamenti in conto capitale	-	2.200	-	-	-	-	2.200	2.200	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	60	-	-	-	-	60	60	-
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	35.061-	-	-	-	35.061-	-	-	35.061	100-
Totale	84.939	60.060	-	-	22.739	1	122.261	37.322	44

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	98.426	49.711	-	-	98.426	49.711	48.715-	49-
	Fornitori terzi Italia	-	234.390	-	-	140.790	93.600	93.600	-
	Iva su acquisti	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	-	8.519	1.140-	-	6.446	933	933	-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	-	8.692	-	-	8.092	600	600	-
	INPS collaboratori	487	9.419	-	-	8.570	1.336	849	174
	Debiti v/amministratori	1-	22.664	-	-	22.663	-	1	100-
	Debiti v/collaboratori	-	2.314	-	-	2.314	-	-	-
	Debiti diversi verso terzi	3.639	-	-	-	3.639	-	3.639-	100-
	Arrotondamento						1-		
	Totale	602.551	335.710	1.140-	-	290.941	646.179	43.629	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
DEBITI	602.551	335.710	1.140-	-	290.941	1-	646.179	43.628	7
Totale	602.551	335.710	1.140-	-	290.941	1-	646.179	43.628	7

Partecipazioni in imprese controllate e collegate

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

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

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

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

Crediti distinti per durata residua

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
CREDITI	53.623	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	53.623	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Debiti distinti per durata residua

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
DEBITI	646.179	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	646.179	-	-	-
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		120.000	-	120.000
<i>Totale</i>			120.000	-	120.000
<i>Versamenti in conto capitale</i>					
	Capitale	A;B;C	2.200	2.200	-
<i>Totale</i>			2.200	2.200	-
<i>Riserva da riduzione capitale sociale</i>					
	Capitale	A;B;C	60	60	-
<i>Totale</i>			60	60	-
<i>Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro</i>					
	Capitale	A;B;C	1	1	-
<i>Totale</i>			1	1	-
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci					

Movimenti del Patrimonio Netto

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

Oneri finanziari imputati ai valori iscritti nell'attivo

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

Proventi da Partecipazioni diversi dai dividendi

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

Utili e Perdite su cambi

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

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 3.660,44
- per altri servizi di verifica svolti, Euro 0,00
- per servizi di consulenza fiscale, Euro 0,00
- per altri servizi diversi dalla revisione contabile, Euro 0,00

Azioni di godimento; Obbligazioni convertibili; Altri Titoli

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

Altri strumenti finanziari emessi

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

Finanziamenti dei soci

Nell'esercizio in esame la società non ha ricevuto dal Socio Unico Comune di Ferrara alcun finanziamento. Tuttavia, alla data del 31/12/2011 risulta iscritto a bilancio un finanziamento soci infruttifero di €. 500.000,00 derivante da somme versate negli esercizi precedenti ed ancora da restituire.

Rivalutazioni monetarie

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

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Operazioni con parti correlate

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

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Situazione e movimentazioni delle azioni proprie

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

Situazione e movimentazioni delle azioni o quote della società controllante

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 31/12/2011 così come predisposto dall'Organo Amministrativo,

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo Amministrativo propone di riportare a nuovo la perdita conseguita nell'esercizio al 31/12/2011..

Gabriele Ghetti, Amministratore Unico

Allegato: Movimenti del Patrimonio Netto

	Capitale	Versamenti in conto capitale	Riserva da riduzione capitale sociale	Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	Varie altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 1/01/2009	120.000	-	-	-	-	1.106-	-	118.894
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	17.005-	-	17.005-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	1	-	-	-	1
Risultato dell'esercizio 2009	-	-	-	-	-	-	16.951-	16.951-
Saldo finale al 31/12/2009	120.000	-	-	1	-	18.111-	16.951-	84.939
Saldo iniziale al 1/01/2010	120.000	-	-	1	-	18.111-	16.951-	84.939
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	-	16.951	16.951
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	-	-	-	-	1-	16.950-	-	16.951-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-	-

	Capitale	Versamenti in conto capitale	Riserva da riduzione capitale sociale	Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	Varie altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	1-	-	-	-	1-
Risultato dell'esercizio 2010	-	-	-	-	-	-	22.678-	22.678-
Saldo finale al 31/12/2010	120.000	-	-	-	1-	35.061-	22.678-	62.260
Saldo iniziale al 1/01/2011	120.000	-	-	-	1-	35.061-	22.678-	62.260
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>								
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	-	22.678	22.678
<i>Altre variazioni:</i>								
- Copertura perdite	57.800-	-	-	-	-	22.678-	-	80.478-
- Operazioni sul capitale	57.800	2.200	60	-	-	57.739	-	117.799
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	1	1	-	-	2
Risultato dell'esercizio 2011	-	-	-	-	-	-	23.219-	23.219-
Saldo finale al 31/12/2011	120.000	2.200	60	1	-	-	23.219-	99.042

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 31/12/2011

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 31/12/2011 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 31/12/2011, 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 € 23.219-, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici.

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2011	Esercizio 2010	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	577.799	345.072	232.727
ATTIVO CIRCOLANTE	167.419	319.739	152.320-
RATEI E RISCONTI	15	-	15

Descrizione	Esercizio 2011	Esercizio 2010	Scostamento
TOTALE ATTIVO	745.233	664.811	80.422

Descrizione	Esercizio 2011	Esercizio 2010	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	99.042	62.260	36.782
DEBITI	646.179	602.551	43.628
RATEI E RISCONTI	12	-	12
TOTALE PASSIVO	745.233	664.811	80.422

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2011	Esercizio 2010	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	14	-	14
COSTI DELLA PRODUZIONE	23.516	23.673	157-
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	23.502-	23.673-	171
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	23.219-	22.678-	541-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	23.219-	22.678-	541-

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 31/12/2011, 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.
- abbiamo verificato altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- 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 societarie" 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., oltre che ad "altre 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	30.060,18
90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2010	Euro	30.530,89
90% compenso Amministratore (e relativi contributi) anno 2011	Euro	31.808,93
costi commissioni giudic.gara progettaz. Fatt.arch.Pini/Dal Co	Euro	5.050,00
costi progettazione e direzione tecnica ft.Politecnica	Euro	356.200,00
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	20.360,93
costi per la consulenza 2010 finalizzata all'attuazione del progetto	Euro	6.263,68
assistenza legale Avv. Francesca Minotti	Euro	6.250,00
assistenza legale Avv. Federico Gualandi	Euro	6.250,00
stima Agenzia del Territorio del compendio immobiliare		

- 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

Con riferimento alla attuale composizione delle attività e passività, questo Collegio ritiene opportuno sottolineare, al fine della piena comprensione del bilancio e stante la progettualità attualmente in essere come anche indicato dall'amministratore nella sua Relazione, che a fronte di attività – impieghi - sostanzialmente riconducibili ad immaterialità (spese pluriennali capitalizzate) corrispondono passività – fonti - costituite principalmente dal prestito da soci, 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 31/12/2011, 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 31/12/2011.

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

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

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

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti rileviamo, in via preliminare, che il progetto di bilancio sottoposto alle Vostre deliberazioni corrisponde alle risultanze della contabilità sociale e che, per quanto riguarda la forma e il contenuto, gli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico sono stati redatti nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti dall'Organo Amministrativo.

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

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

In particolare, del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

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

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

Ferrara, li 05 Aprile 2012.

Il Collegio Sindacale

Francesco Pietrogrande, Presidente

Riccardo Carra`, Sindaco effettivo

Clyde Canella, Sindaco effettivo

FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZ.URBANA

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

Iscritta al Registro Imprese di FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 01736260389

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

Capitale Sociale sottoscritto € 120.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01736260389

Societa' unipersonale

Relazione sulla gestione

Bilancio abbreviato al 31/12/2011

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2011; 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 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, unitamente alle evoluzioni che hanno caratterizzato l'anno appena concluso, si riepilogano in forma sintetica anche quelle riferite agli anni 2008, 2009 e 2010.

Attività 2008

Nel corso del 2008 sono state svolte importanti attività funzionali al raggiungimento degli obiettivi operativi della società. In particolare, in collaborazione con il gruppo tecnico di esperti messi a disposizione dal Comune di Ferrara è stato aggiudicato il bando di gara (di scala europea) con base d'asta di 560.000 Euro per la selezione dei progettisti da incaricare per la redazione del masterplan e il Piano particolareggiato del piano di recupero e riqualificazione per i comparti oggetto di intervento della STU al raggruppamento in forma di ATI composta dalle società Politecnica di Modena e Studio 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 2009

Il 2009 è stato dedicato dai progettisti all'approfondimento di carattere tecnico di numerosi aspetti essenziali all'avvio del procedimento di Accordo di programma (art. 40 LR20/2000), in particolare, come previsto dal capitolato, sono state eseguite indagini di carattere **geologico** e statico ingegneristico che hanno consentito di determinare che l'attuale struttura dell'ex direzionale pubblico di Via Beethoven può avere le caratteristiche statiche funzionali al non abbattimento, che per le altre aree non si ravvisano criticità particolari, salvo analisi più dettagliate che saranno necessariamente realizzate nelle fasi successive del programma di recupero.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attività 2010

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

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

In data 30 marzo P.G. 29715 l'Amministrazione Provinciale trasmetteva al Sindaco di Ferrara, una lettera nella quale veniva manifestato l'interesse a poter realizzare una propria sede (preferibilmente in area ex MOF) nella quale poter trasferire il personale attualmente distribuito in diverse sedi cittadine, indicando un fabbisogno in termini di superficie

calpestabile mq. 10.000 circa da destinare ad uffici (380 dipendenti), parcheggi coperti per il ricovero degli automezzi di servizio (circa 50 posti auto) e parcheggi scoperti per i dipendenti.

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

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

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

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

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

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

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

Attività 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 19 dicembre è stato approvato l'Accordo di Programma tra l'Amministrazione Provinciale, il Comune di Ferrara e la STU Ferrara Immobiliare e parallelamente il Comune, la STU e la proprietà del Palazzo degli Specchi Ferrara 2007 Srl hanno sottoscritto l'Accordo ex art. 11 L. 241/1990 che prevede tra l'altro la cessione al Comune di Ferrara di un immobile ristrutturato quale futura sede della delegazione comunale ed uffici per i vigili urbani ed un rimborso alla STU di 110.000,00 euro per le progettazioni svolte. In data 22 dicembre P.G. 98901/2011 il Consiglio Comunale ha deliberato la ratifica Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 tra il Comune di Ferrara, Provincia di Ferrara e la STU Ferrara Immobiliare S.p.A. relativo ai Piani di recupero ex AMGA, ex MOF-Darsena ed ex Direzionale pubblico di via Beethoven.

In data 29-02-2012 l'Amministrazione Provinciale ha pubblicato sul Bollettino Ufficiale della R.E.R. l'**Accordo di programma art. 34 Dlgs 267/00 e 40 L.R. 20/00 tra Comune di Ferrara, Provincia di Ferrara e STU Ferrara Immobiliare SpA relativo ai "Piani di recupero ex AMGA ex MOF - Darsena, ex Direzionale pubblico di via Beethoven" in variante al PRG del Comune di Ferrara. Pubblicazione sul BURER del comunicato di avvenuta adozione del decreto presidenziale di approvazione.**

Informativa sulla società

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

Come noto, la Società al 31 dicembre 2010 registrava una perdita complessiva pari ad Euro 57.739,68 dovuta al protrarsi dei tempi di attuazione della progettualità delegata alla Società, tale da determinare un patrimonio netto pari ad 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 ha senza indugio sottoposto all'attenzione dell'Assemblea dei Soci l'approvazione dei provvedimenti necessari al ripianamento delle perdite di seguito descritti.

Nello specifico, si evidenzia che l'Assemblea Straordinaria dei Soci riunitasi in data 28/04/2011 ha deliberato:

- 1) di coprire la perdita complessiva risultante dal bilancio al 31 Dicembre 2010 ed ammontante a Euro 57.739,68 riducendo il capitale di un importo pari ad Euro 57.800,00, con annullamento di n. 578 azioni da Euro 100,00 ciascuna tutte di titolarità del Socio Unico Comune di Ferrara, destinando la somma di Euro 60,32 alla voce Riserva da riduzione capitale sociale;
- 2) di ricostituire il capitale sociale nell'ammontare di € 120.000,00, mediante emissione di n. 578 nuove azioni del valore nominale di Euro 100,00 cadauna, e quindi per il valore complessivo di Euro 57.800,00;
- 3) di dare atto che detto aumento di Euro 57.800,00 viene integralmente sottoscritto dal Socio Unico Comune di Ferrara nell'esercizio del diritto di opzione ad esso spettante, mediante versamento dell'intero importo deliberato attraverso bonifico bancario di Euro 60.000,00 a favore della società beneficiaria;
- 4) di dare atto che dell'importo versato di totali Euro 60.000,00, la somma di Euro 2.200,00 che residua rispetto al valore dell'aumento di capitale viene imputato alla Riserva Versamenti soci in conto capitale;
- 5) di dare atto che a seguito della riduzione e della ricostituzione del capitale sociale come sopra deliberati l'art. 6 dello statuto "Capitale - Azioni" rimane invariato.

Così facendo, il Socio Unico Comune di Ferrara ha dotato la Società di un capitale adeguato che le consenta di sostenere le iniziative di riorganizzazione e di sviluppo funzionali alla continuità e all'operatività aziendale.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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 2011	%	Esercizio 2010	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	167.434	22,47 %	319.739	48,09 %	(152.305)	(47,63) %
Liquidità immediate	113.796	15,27 %	311.171	46,81 %	(197.375)	(63,43) %
Disponibilità liquide	113.796	15,27 %	311.171	46,81 %	(197.375)	(63,43) %
Liquidità differite	53.638	7,20 %	8.568	1,29 %	45.070	526,03 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	53.623	7,20 %	8.568	1,29 %	45.055	525,85 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	15				15	
Rimanenze						
IMMOBILIZZAZIONI	577.799	77,53 %	345.072	51,91 %	232.727	67,44 %
Immobilizzazioni immateriali	577.799	77,53 %	345.072	51,91 %	232.727	67,44 %
Immobilizzazioni materiali						
Immobilizzazioni finanziarie						
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine						
TOTALE IMPIEGHI	745.233	100,00 %	664.811	100,00 %	80.422	12,10 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2011	%	Esercizio 2010	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	646.191	86,71 %	602.551	90,63 %	43.640	7,24 %
Passività correnti	646.191	86,71 %	602.551	90,63 %	43.640	7,24 %
Debiti a breve termine	646.179	86,71 %	602.551	90,63 %	43.628	7,24 %
Ratei e risconti passivi	12				12	
Passività consolidate						
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri						
TFR						
CAPITALE PROPRIO	99.042	13,29 %	62.260	9,37 %	36.782	59,08 %
Capitale sociale	120.000	16,10 %	120.000	18,05 %		
Riserve	2.261	0,30 %	(1)		2.262	(226.200,00) %
Utili (perdite) portati a nuovo			(35.061)	(5,27) %	35.061	(100,00) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(23.219)	(3,12) %	(22.678)	(3,41) %	(541)	2,39 %
TOTALE FONTI	745.233	100,00 %	664.811	100,00 %	80.422	12,10 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2011	Esercizio 2010	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni	17,14 %	18,04 %	(4,99) %
Indice di indebitamento	652,44 %	967,80 %	(32,59) %
Mezzi propri su capitale investito	13,29 %	9,37 %	41,84 %
Oneri finanziari su fatturato			
Indice di disponibilità	25,91 %	53,06 %	(51,17) %
Indice di tesoreria primario	25,91 %	53,06 %	(51,17) %

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 2011		Esercizio 2010		Variaz. assolute	Variaz. %
		%		%		
VALORE DELLA PRODUZIONE	14	100,00 %		100,00 %	14	
- Consumi di materie prime			17		(17)	(100,00) %
- Spese generali	22.679	161.992,86 %	23.040		(361)	(1,57) %
VALORE AGGIUNTO	(22.665)	(161.892,86) %	(23.057)		392	(1,70) %
- Altri ricavi	14	100,00 %			14	
- Costo del personale						
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	(22.679)	(161.992,86) %	(23.057)		378	(1,64) %
- Ammortamenti e svalutazioni						
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(22.679)	(161.992,86) %	(23.057)		378	(1,64) %
+ Altri ricavi e proventi	14	100,00 %			14	
- Oneri diversi di gestione	837	5.978,57 %	616		221	35,88 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(23.502)	(167.871,43) %	(23.673)		171	(0,72) %
+ Proventi finanziari	283	2.021,43 %	995		(712)	(71,56) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(23.219)	(165.850,00) %	(22.678)		(541)	2,39 %
+ Oneri finanziari						

Voce	Esercizio 2011	%	Esercizio 2010	%	Variaz. assolute	Variaz. %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	(23.219)	(165.850,00) %	(22.678)		(541)	2,39 %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(23.219)	(165.850,00) %	(22.678)		(541)	2,39 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio						
REDDITO NETTO	(23.219)	(165.850,00) %	(22.678)		(541)	2,39 %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2011	Esercizio 2010	Variazioni %
R.O.E.	(23,44) %	(36,42) %	(35,64) %
R.O.I.	(3,04) %	(3,47) %	(12,39) %
R.O.S.			
R.O.A.	(3,15) %	(3,56) %	(11,52) %
E.B.I.T. NORMALIZZATO	(23.219,00)	(22.678,00)	2,39 %
E.B.I.T. INTEGRALE	(23.219,00)	(22.678,00)	2,39 %

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 sottolinea che la società non detiene alcun tipo di partecipazione e pertanto non ha in essere alcun tipo di rapporto con imprese controllate, collegate o controllanti.

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

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

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 positive rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso, come peraltro confermato dalla sottoscrizione in data 19/12/2011 dell'Accordo ex art.11 L. n.241/1900 tra Comune di Ferrara, Ferrara 2007 Srl e Ferrara Immobiliare Spa.

Infatti, all'art. 3 "Impegni del Privato" punto n.8 dell'Accordo in oggetto, le parti danno atto che le spese sostenute dalla STU per l'affidamento all'A.T.I. costituita da Politecnica Ingegneria ed Architettura Soc.Coop.va e Studio Associato Bennisch Architekten dell'incarico di progettazione del Piano di recupero inerente l'area "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" ammontano ad €. 110.000,00 al netto degli oneri fiscali e previdenziali e, pertanto, Ferrara 2007 Srl si impegna a rimborsare detto importo alla STU entro sei mesi dalla ratifica dell'accordo stesso..

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 31/12/2011 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Ferrara, li 16/03/2012.

Gabriele Ghetti, Amministratore Unico