



RENDICONTO 2020

Approvato con Delibera Assemblea n. 1 del 29 aprile 2021

ASSEMBLEA CONSORZIALE
(Delibere di nomina n. 3 e 4 del 11 luglio 19)

Solomita Roberto (Comune di Soliera) PRESIDENTE

Vandelli Anna Maria (Modena)

Silvestri Francesca (Bastiglia)

Giovannini Angelo (Bomporto)

Guerzoni Paola (Campogalliano)

Zaniboni Monja (Camposanto)

Gargano Giovanni (Castelfranco E.)

Paradisi Massimo (Castelnuovo R.)

Nannetti Federica (Nonantola)

Fabbri Mauro (Novi di Modena)

Rebecchi Maurizia (Ravarino)

Fabbri Maria Cristina (S. Cesario s/P.)

Costantini Umberto (Spilamberto)

CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

Vandelli Anna Maria PRESIDENTE

Costantini Umberto

Guerzoni Paola

Nannetti Federica

Silvestri Francesca

DIRETTORE GENERALE

Arch. Luca Biancucci

SEGRETARIO

Carletta Esther Melania

REVISORE UNICO

Baraldi Massimiliano

PARTE PRIMA

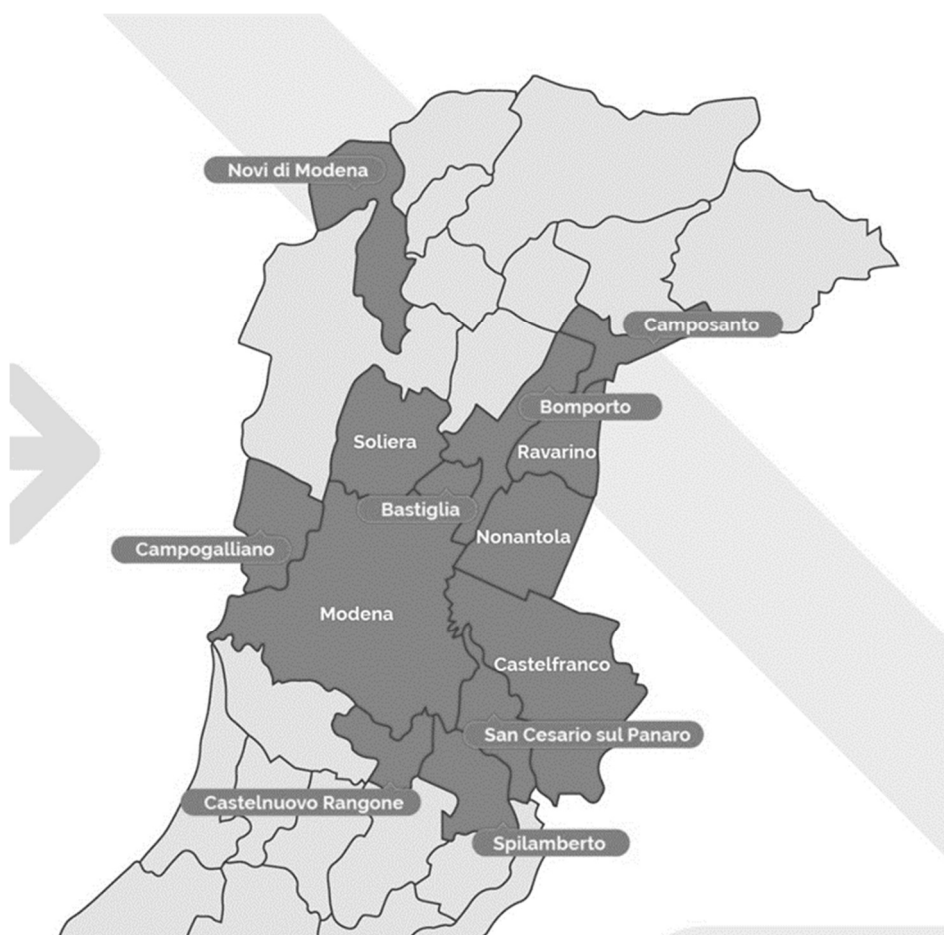
RELAZIONI

TABELLE E DIAGRAMMI

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO 2020

RELAZIONE DEL DIRETTORE

(marzo 2021)



Sommario

1.1. Premessa	3
1.2. PIP - Ricavi da aree assegnate.....	9
1.3. Altri Ricavi e Costi	9
1.4. Patrimonio: situazione economico-finanziaria	11

1.1. Premessa

Il Bilancio 2020 presenta aspetti consolidati a livello Patrimoniale. Il Conto Economico proposto mostra un risultato negativo rispetto al rapporto costi/ricavi.

Il Covid-19 e la Crisi Economica.

L'emergenza legata alla diffusione pandemica del Covid-19 ha avuto conseguenze non soltanto dal lato sanitario, ma anche dal versante economico. La prima conseguenza è stata riferibile ad un rallentamento dei processi decisionali e/o di investimento economico.

Molte imprese, artigiani e imprenditori hanno dovuto gestire l'emergenza e le difficoltà ad essa correlate, cercando di convivere con la crisi di investimenti e consumi che determinerà una previsione di PIL con consistente segno negativo. Nel 2020 il Pil italiano è previsto in calo dell'8,8% (dato grezzo) mentre nel quarto trimestre del 2020 è sceso del 2% rispetto al trimestre precedente e del 6,6% rispetto al quarto trimestre del 2019 (fonte ISTAT in base alle stime provvisorie).

Il 2020 è stato contraddistinto dalla profonda crisi indotta dalla pandemia, che ha investito pressoché tutti i settori di attività. Permangono tuttavia 'timidi' segnali di tenuta del tessuto economico e le previsioni indicano un ritorno sul sentiero della crescita già nel 2021.

Il valore aggiunto della provincia di Modena ha chiuso il 2020 con una flessione del -8,5%, ma mostrerà una ripresa già nel 2021 (+6,5%) e nel 2022 (+4,7%) in base alle stime di Prometeia.

A fine 2020 le imprese registrate in provincia di Modena risultano 72.238, con un calo di 523 unità nel corso dell'anno (-0,7%). Non si è registrato quindi il temuto crollo, anzi il tessuto imprenditoriale pare cristallizzato in attesa della evoluzione economica ad oggi ancora incerta. La movimentazione al Registro Imprese ha infatti mostrato un deciso decremento sia delle iscrizioni (-19,7% rispetto al 2019) ma anche delle cancellazioni (-14%).

Ripercussioni negative si iniziano a registrare sull'occupazione: in base agli ultimi dati Istat a Modena nel terzo trimestre 2020, gli occupati sono in calo di 6.000 unità, pari ad una diminuzione tendenziale del -2,3%. Si ritorna così ai livelli occupazionali del terzo trimestre 2016.

L'indagine congiunturale della Camera di Commercio indica nel secondo semestre 2020 un alleggerimento del trend negativo rilevato nel 1° semestre; nel manifatturiero le variazioni tendenziali di produzione e fatturato si sono ridotte a -6,8% e -4,3%. Nel primo semestre le rispettive variazioni furono del -14,8% e -12,8%.

I dati ISTAT sull'interscambio commerciale della provincia di Modena indicano nel quarto trimestre 2020 una netta ripresa dell'export (+10,9% la variazione rispetto al trimestre precedente), che ci riporta ai valori pre-pandemia. Tuttavia, due trimestri consecutivi molto positivi non riescono a compensare la notevole diminuzione verificatasi nel secondo trimestre dell'anno, quindi l'andamento tendenziale del 2020 rimane nel complesso in calo del -7,7%.

Dal punto di vista societario, il Consorzio ha immediatamente attivato i necessari presidi a tutela della continuità aziendale nel rigoroso rispetto dei protocolli sanitari atti a preservare la salute e la sicurezza dei dipendenti e collaboratori.

In particolare:

- è stata garantita la completa gestione delle attività svolte dal Consorzio attraverso lo strumento del Lavoro Agile (Smart Working) grazie al quale i lavoratori hanno potuto svolgere la propria prestazione lavorativa presso la propria abitazione o altro luogo, preventivamente condiviso e regolamentato, rispondente ai criteri di sicurezza e profilassi richiesti dall'attuale emergenza sanitaria nonché dalla sicurezza dei dati aziendali trattati;
- le attività degli uffici sono state regolarmente assicurate per la gestione ordinaria della società. In un'ottica precauzionale, tuttavia, si sono disposte modalità organizzative che hanno previsto i sistemi di comunicazione a distanza;
- il Consiglio di Amministrazione si è periodicamente riunito con sistemi di collegamento in videoconferenza accompagnando insieme alla Direzione Generale il percorso di gestione delle attività;
- in accordo con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) è stato adottato uno specifico protocollo aziendale che fornisce indicazioni operative finalizzate a incrementare nell'ambiente di lavoro l'efficacia delle misure precauzionali di contenimento adottate per contrastare l'epidemia di Covid-19;
- a tutti i dipendenti sono stati forniti i DPI personali e gli spazi comuni e uffici sono stati organizzati e allestiti con tutti i dispositivi e DPI necessari;
- gli uffici hanno regolarmente riaperto al pubblico esterno nel mese di giugno 2020.

La crisi economica dovuta al Covid-19 ha ritardato la conclusione, anche tramite la richiesta di variante urbanistica al Comune di Nonantola, dell'iter di assegnazione per un valore di € 5.495.796,00 di tutta l'area di proprietà del Consorzio inclusa nel comparto PIP "Gazzate", sulla base dei termini e delle modalità contenute nell'istanza presentata dalla società stessa. Con ultima (in ordine cronologico) Delibera di CdA n. 29 del 13/11/2020 veniva concessa alla società assegnataria una proroga del termine di presentazione della variante urbanistica sino al 30 giugno 2021.

Il Documento Programmatico 2019/2024 e il 'Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (Emergenza Covid-19)'.

L'Assemblea dei Soci del 2 aprile 2020 ha approvato il Documento Programmatico 2019/2024 di indirizzo al Consiglio di Amministrazione per il mandato 2019/2024 "Gli Scenari e le Nuove Sfide. Attrattività e Competitività". La Provincia di Modena, quale parte attiva della Regione, è oggi locomotiva della crescita economica ed esprime una vocazione europea, è oggi chiamata a dare attuazione all'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile del nuovo quadro strategico delle Nazioni Unite fondata sull'integrazione tra le tre dimensioni dello sviluppo sostenibile (ambientale, sociale ed economica):

- promuovere una crescita intelligente, che significa sviluppare un'economia basata sulla conoscenza e l'innovazione;
- una crescita sostenibile e resiliente, che significa promuovere un'economia più efficiente sotto il profilo delle risorse, più verde e resiliente ai cambiamenti climatici e pertanto più competitiva;
- una crescita inclusiva, che significa promuovere una economia con un alto tasso di occupazione che favorisca la coesione e inclusione sociale e territoriale.

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 in data 07/05/2020, il Consorzio ha approvato il 'Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (Emergenza Covid-19)', ove vengono elencati 11 temi su cui dovrà soffermarsi, nel biennio 2021-22, l'attività del Consorzio per definire una valida collaborazione con i Comuni consorziati, utile a fornire loro un aiuto concreto per rendere più efficace la ripresa economico-sociale post emergenza da Covid-19.

Con Deliberazione dell'Assemblea Consorziale n. 4 del 27/07/2020 è stata approvata la definitiva modifica dello Statuto del Consorzio funzionale, tra le altre, alle attività di cui alle suesposte tematiche.

Tema analisi dei valori immobiliari – rimanenze

Alla presentazione del Bilancio consuntivo 2020 si è ritenuto opportuno svolgere, anche tramite consulenti esperti in materia, una ricognizione dei valori immobiliari di mercato delle aree registrate a rimanenza.

Tale opportunità deriva dal fatto che dopo 10 anni - come nel 2020 anche nel 2010 non sono stati definiti ricavi da assegnazioni lotti - il Consorzio non registra nessuna assegnazione delle aree e conseguentemente nessun ricavo da vendita aree a Bilancio. Oltre a tale situazione 'straordinaria' si continua a registrare una fase di contrazione del mercato immobiliare ulteriormente accentuata dalla Pandemia sanitaria Covid-19 e dalle numerose aree immesse nel mercato immobiliare dalle aste fallimentari che definiscono prezzi di vendita sempre più caratterizzati da robusta contrazione del valore immobiliare.

Sulla base di quanto sopra citato si è ritenuto quindi opportuno e prudente (rif. Codice Civile art. 2426) di adeguare la rimanenza - come valore contabile di costo - rispetto ad un presunto minore valore di mercato definito dalla perizia di stima. Il calcolo del valore dei terreni è stato effettuato con l'applicazione del criterio estimativo della trasformazione.

Sulla base delle risultanze delle perizie estimative e dei valori delle rimanenze si è quindi proceduto a:

Comune di Modena. Si mantiene inalterato il valore di rimanenza delle aree del PIP n. 10 (€ 121,37/mq di SF) in quanto la perizia definisce un valore di mercato superiore e uguale a € 130,00/mq di SF

Per il PIP n. 8 (nel 2019 pari € 123,96/mq di SF) la perizia definisce un valore di mercato superiore e uguale a € 140,00/mq di SF ma poiché sono stati sostenuti costi di rimodellamento terreni del lotto il valore di rimanenza al 2020 è pari a € 124,59/mq di SF.

Per i comparti PIP n. 24 di Albareto e n. 21 di San Cataldo - previsti per funzioni di distributore di carburante - si è ritenuto di non procedere ad una valutazione di comparazione in riferimento alle attuali elaborazioni comunali per il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) considerando anche l'indeterminatezza della previsione e della funzione.

Comune di Nonantola. Si mantiene inalterato il valore di rimanenza dell'area del PIP 'Gazzate' (€ 4.670.663,23 sulla ST) in quanto la perizia definisce un valore di mercato superiore e uguale a € 5.568.000,00 e calcolato sulla ST. Tali valori confermano di fatto un generale allineamento rispetto a quanto richiamato nella Delibera del CdA di assegnazione dell'area (n. 22 e n. 23 del 14/11/2018) e successiva Determina (n. 138 del 23/11/2018).

Comune Novi di Modena. Si propone una contrazione del valore di rimanenza delle aree del PIP (€ 68,63/mq di SF) in quanto la perizia definisce un valore di mercato inferiore e uguale a € 36,00/mq di SF (contrazione

del 47%).

Comune di Bastiglia. Si propone una contrazione del valore di rimanenza dell'area del PIP (€ 81,03/mq di SF) in quanto la perizia definisce un valore di mercato inferiore e uguale a € 59,00/mq di SF (contrazione del 27%).

Comune di San Cesario sul Panaro. Si propone una contrazione del valore di rimanenza delle aree del PIP (€ 95,22/mq di SF) in quanto la perizia definisce un valore di mercato inferiore e uguale a € 81,00/mq di SF (contrazione del 17%).

Tale operazione ha comportato una contrazione complessiva delle Rimanenze rispetto al 2019 di € 405.077,88 ovvero per il 2020 ammontano a € 6.230.556,66 rispetto al valore del 2019 che era pari a € 6.635.634,54.

Per il PIP di Nonantola si è proceduto all'incarico a Tecnostudio studio associato. Per le rimanenti aree si è provveduto ad incaricare il Geom. Valerio De Maria.

Si riporta di sotto il dettaglio della tabella con confronto rimanenze 2019/2020. Per Area S. Caterina sono aumentate le spese tecniche di predisposizione PIP-PUA e per il PIP n. 8 sono stati sostenuti costi di rimodellamento terreni del lotto.

Comparto	Rimanenze al 31/12/2019			Rimanenze al 31/12/2020			Differenza +/-
	Sup.mq.**	Importo totale rimanenze	Importo al mq.	Sup.mq.**	Importo totale rimanenze	Importo al mq.	
Modena PIP n. 10	1.561	€ 189.458,35	€ 121,37	1.561	€ 189.458,35	€ 121,37	€ 0,00
Modena Ovest PIP n. 8	3.622	€ 448.987,09	€ 123,96	3.622	€ 451.274,83	€ 124,59	€ 2.287,74
Modena distributore San Cataldo PIP n. 21	2.102	€ 33.443,69	€ 15,91	2.102	€ 33.443,69	€ 15,91	€ 0,00
Modena distributore PIP n. 24	4.500	€ 130.793,37	€ 29,07	4.500	€ 130.793,37	€ 29,07	€ 0,00
Modena 'Area S. Caterina' (studio fattibilità, spese tecniche)		€ 64.575,33			€ 80.874,53		€ 16.299,20
Modena PIP n. 9 'Rio Bergamozzo' (studio fattibilità, spese tecniche)		€ 51.844,67			€ 51.844,67		€ 0,00
San Cesario S. Panaro PIP 'La Graziosa'	1.535	€ 146.168,63	€ 95,22	1.535	€ 124.335,00	€ 81,00	-€ 21.833,63
Bastiglia PIP	1.571	€ 127.300,67	€ 81,03	1.571	€ 92.689,00	€ 59,00	-€ 34.611,67
Novi di Modena PIP	11.255	€ 772.399,51	€ 68,63	11.255	€ 405.180,00	€ 36,00	-€ 367.219,51
Nonantola PIP 'Gazzate' *	132.774	€ 4.670.663,23	€ 35,18	132.774	€ 4.670.663,23	€ 35,18	€ 0,00
TOTALI		€ 6.635.634,54			€ 6.230.556,66		-€ 405.077,88
* per il PIP di Nonantola i 132.774 mq si riferiscono alla ST assegnata come da Delibere del CdA n. 22/23 del 2018 e Determina n. 138/18. Il Comparto non è attuato.							
** per i PIP residui le Superfici si riferiscono alla Superficie Fondiaria (SF) in quanto lotti attuati.							

Fondo Rischi situazione del PIP di Ravarino e Relazione CTU/ATP (S.E.A.R. s.r.l., Autostrade per l'Italia s.p.a. ed ATI Granulati Donnini s.p.a. e Donnini s.r.l.).

Il 25 gennaio 2021 con ns. protocollo n. 113 si prendeva atto che – nelle more della NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N. 53/1994 S.M.I. DELL'ATTO DI COSTITUZIONE E CONTESTUALE DOMANDA RICONVENZIONALE NEL RICORSO PROMOSSO DA S.E.A.R. SRL AVANTI IL TAR BOLOGNA R.G. N. 808/2020 UNITAMENTE A PROCURA SPECIALE ALLA LITE E RELATE DI NOTIFICA – **la relazione finale di Accertamento Tecnico Preventivo della CTU, tra le altre, definiva:**

- **una richiesta di preventivi per lo smaltimento del rifiuto a:**
 - **Ecodero Srl di Stradella (PV);**
 - **Inerti Cavoza Srl di Sorbolo Mezzani (PR);**
 - **Eco Major Srl di Ravenna.**

Le Aziende Ecodero ed Eco Major non hanno poi fatto pervenire al CTU i preventivi. La quantità di rifiuto da smaltire corrisponde alla quantità presente negli 8 settori in cui ARPAE ha evidenziato il superamento del limite del COD. *“Il 19/03/2019, con determinazione ARPAE al protocollo comunale n. 2970/2019 “in riferimento al mancato rispetto delle prescrizioni e delle condizioni poste nel provvedimento d’iscrizione al registro provinciale delle ditte che effettuano operazioni di recupero di rifiuti non pericolosi art. 216 del D.Lgs 152/2006 ARPAE dispone alla S.E.A.R. srl la rimozione, dai lotti del PIP Abrenunzio n. 1, 5, 6, RAV012, RAV016, RAV018, RAV021 e RAV023, dei rifiuti non conformi alle condizioni imposte con il provvedimento di iscrizione DET_AMB_2019_ 1089 del 06/03/2019 (ex prot. 6111/2016) superamento parametro COD nei test di cessione”;*

- **un costo finale preventivato da Inerti Cavoza Srl di Sorbolo Mezzani (PR) pari a € 2.012.972,90 + IVA.** Si segnala comunque che rispetto ai tre preventivi richiesti dalla CTU quello di Inerti Cavoza è il solo presentato (riguardo ai tre richiesti) e riportato nella Relazione di Perizia.

Il Fondo Rischi presente in Bilancio alla data del 31/12/2019 ammonta a complessivi € 1.258.035,95 ed è stato confermato nel Bilancio Previsionale, redatto dal Consiglio di Amministrazione in data 13/11/2020 ed approvato dall’ Assemblea Consorziale in data 04/12/2020.

Le considerazioni fatte in tale ultimo contesto erano suffragate dal fatto che il Consorzio si era costituito nel ricorso al TAR proposta da SEAR e notificato al Consorzio stesso in data 28/09/2020 e che lo stesso Consorzio avesse proposto autonomo ricorso al TAR Emilia Romagna (R.G. n. 808/2020) chiedendo la condanna di SEAR srl all’adempimento del patto convenzionale n. 5, II, Lett. A) dell’Accordo di Partenariato sottoscritto in data 24/11/2015, nonché alla refusione in favore del Consorzio dei conseguenti danni da quantificarsi in corso di giudizio.

Ora, la sopravvenuta perizia del CTU ci pone nella situazione di doverne comunque tenere conto in sede di Bilancio Consuntivo, nel rispetto della massima prudenza pur se con tutta l’aleatorietà del caso. Conseguentemente si rende opportuno incrementare il Fondo Rischi per tenere conto dell’eventualità del preventivo economico prospettata - da una sola singola Impresa - al CTU, la quale va in ogni caso temperata con le richieste fatte al momento in cui il Consorzio si era costituito per il ricorso al TAR per chiedere l’adempimento e la refusione dei danni.

Un esame attento della perizia, fatto anche in concerto con i nostri tecnici, evidenzia una serie di variabili non fisse e predefinite; in particolare l'individuazione della discarica disponibile al momento in cui dovrà essere fatto il conferimento è rilevante per la determinazione del costo di trasporto, parte integrante del costo complessivo (che comprende appunto rimozione, trasporto e smaltimento).

Per le ragioni sopra esposte, tenuto conto di tutte le variabili non aprioristicamente predefinibili e tenuto altresì conto delle legittime richieste del ricorso al TAR, **si è ritenuto opportuno di proporre l'adeguamento dell'attuale Fondo Rischi, portandolo dall'importo attuale di € 1.258.035,95 ad € 1.856.931,44 con un incremento pari a circa il 50% del maggiore valore presunto in perizia, secondo consolidata prassi valutativa per casi simili.**

E' del tutto evidente che si provvederà a adeguare tale accantonamento, per difetto o per eccesso, in corso d'anno qualora emergano ulteriori e significativi elementi in tal senso e già dal Bilancio Preventivo per l'anno successivo.

Ricavi vendita aree.

Il Consorzio continua quindi a risentire in maniera decisa della situazione del mercato come testimoniano i dati sottostanti dei ricavi per la vendita di aree negli scorsi esercizi:

Anno	Ricavi vendite aree (ML €)	Differenza anno precedente(ML €)	Differenza anno precedente (%)
2006	7,29		
2007	7,49	0,20	3%
2008	4,95	-2,54	-34%
2009	1,29	-3,66	-74%
2010	0,00	-1,29	-100%
2011	1,81	1,81	100%
2012	3,05	1,24	69%
2013*	6,44	3,39	111%
2014	1,17	-5,27	-82%
2015	0,91	-0,26	-22%
2016	1,18	0,27	30%
2017	1,84	0,66	56%
2018	1,68	-0,16	-9%
2019 (compreso lotti Ravarino)	0,89	-0,79	-47%
2020	0,00	-0,89	-100%
<i>media 2020/2011 (10 anni)</i>	1,90	-0,57	-30%
<i>media 2020/2016 (05 anni)</i>	1,12	-0,24	-22%

Per concludere l'analisi si riporta di sotto e nella pagina successiva il risultato economico ottenuto nel confronto costi/ricavi degli ultimi esercizi (2009 - 2020):

Anno	Risultato Esercizio	Risultato Progressivo
2009	-€ 1.602.160,43	-€ 1.602.160,43

2010	-€ 348.208,56	-€ 1.950.368,99
2011	-€ 269.667,59	-€ 2.220.036,58
2012	€ 72.795,75	-€ 2.147.240,83
2013*	€ 1.837.990,11	-€ 309.250,72
2014	-€ 93.996,23	-€ 403.246,95
2015	€ 59.941,94	-€ 343.305,01
2016	€ 318.823,28	-€ 24.481,73
2017	-€ 43.813,73	-€ 68.295,46
2018	€ 465.772,94	€ 397.477,48
2019	€ 122.318,86	€ 519.796,34
2020**	-€ 1.215.634,62	-€ 695.838,28

*** Nel mese di dicembre 2013**, sono stati anticipati rogiti per le vendite di € 4.637.577,00, per effetto della nuova norma sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari (con decorrenza 01/01/2014 ai fini dell'imposta di registro). Tale situazione ha determinato un'anticipazione delle vendite originariamente assegnate e previste nei seguenti anni successivi: per € 2.989.055,00 nel 2014, per € 505.000,00 nel 2015 e per € 1.143.522,00 nel 2016. Oltre a ciò si è registrata l'eccezionalità della vendita di lotti del PIP di Novi alla Regione per le condizioni post terremoto.

**** La differenza con segno negativo pari a € 1.215.634,62 è dovuta principalmente a:**

- differenza adeguamento rivalutazione rimanenze finali €. 405.077,88
- accantonamento Fondo Rischi €. 598.895,49
- perdita gestione no vendite/diff. proventi diversi €. 211.661,25

1.2. PIP - Ricavi da aree assegnate

Non sono stati raggiunti ricavi da assegnazioni aree PIP di proprietà. Ultimo anno in cui non sono state registrate assegnazioni/vendite di lotti fondiari è riferibile al 2010.

Le rimanenze finali quale patrimonio immobiliare per il 2020 ammontano a € 6.230.556,66 rispetto al valore del 2019 che era pari a € 6.635.634,54.

1.3. Altri Ricavi e Costi

Si sono registrati ricavi per € 132.539,60 riferibili al cosiddetto Adeguamento delle Convenzioni (modifica patti convenzionali e riscatti diritti di superficie).

Per meglio comprendere l'aleatorietà del ricavo si riporta una tabella che registra il valore di tale voce dal 2010, si segnala come la media quinquennale si attesti intorno a circa € 198.714,76 e come il valore del 2020 sia inferiore al valore medio registrato nel periodo 2020-2016.

I valori di ricavi provenienti dai rimborsi dei Comuni per pratica di adeguamento, riscatto PEEP e PIP si attesta per un valore (circa € 6.790,00) al di sotto del valore medio del periodo 2020-2016.

Anno	Ricavi per adeguamento Convenzioni (modifica patti convenzionali e riscatti diritti di superficie)	Ricavi per rimborsi Comuni adeguamento, riscatto PEEP e PIP	Totale
2010	€ 186.924,00	€ 15.185,27	€ 202.109,27
2011	€ 54.208,00	€ 7.450,75	€ 61.658,75
2012	€ 168.439,54	€ 14.966,94	€ 183.406,48
2013	€ 1.479,16	€ 8.022,92	€ 9.502,08
2014	€ 59.280,16	€ 1.877,43	€ 61.157,59
2015	€ 20.900,00	€ 3.043,23	€ 23.943,23
2016	€ 556.027,95	€ 6.067,32	€ 562.095,27
2017	€ 0,00	€ 4.503,59	€ 4.503,59
2018	€ 196.714,77	€ 19.159,09	€ 215.873,86
2019	€ 108.291,50	€ 7.647,15	€ 115.938,65
2020	€ 132.539,60	€ 6.786,38	€ 139.325,98
media 5 anni (2020/2016)	€ 198.714,76	€ 8.832,71	€ 207.547,47

I ricavi (proventi diversi e straordinari) per i servizi offerti ai propri Soci (ai sensi dell'art. 1 commi 2 e 3 dello Statuto consorziale) sono stati registrati **€ 4.497,27 per gestione appalto Rotatoria via Caduti sul Lavoro di Modena**. Per la collaborazione sinergica con la Società **CambiaMo spa**, ammontano a **€ 48.580,14**.

Tali importi sono riferibili a convenzioni sottoscritte con il Comune di Modena ed al rimborso CambiaMo spa.

Alla voce ricavi è stata inoltre inserita l'opportunità definita dalla partecipazione al Progetto europeo 'LIFE IRIS' (ambito APEA di Bomporto). **Nel 2020 è stato liquidato il Saldo del progetto per un importo di € 23.796,90.**

In riferimento agli interessi attivi derivanti da depositi delle polizze di capitalizzazione e conto corrente tesoreria si registrano valori pari a **€ 296.040,98**.

In riferimento ai costi più significativi si registra:

- un valore riferibile agli **Organi Istituzionali** (Revisore e Nucleo di Valutazione) pari a circa € 7.700,00 e di valore identico al 2019;
- per le **Spese Amministrative (affitto, assicurazioni, consulenze amministrative, ecc...)** di importo pari a **€ 69.421,20 con una riduzione (circa -40%) rispetto al 2019 (€ 117.541,69)**. Tale riduzione è dovuta agli importi relativi alle consulenze amministrative e legali passate da € 40.994,25 (2019) a € 8.781,71 (2020) e alla netta contrazione delle spese utenze e pulizie della nuova sede che risultano azzerate in quanto ricomprese nel canone d'affitto con risparmio pari a € 12.571,71;
- le **Spese complessive di Personale** si attestano a circa € 402.471,93 e € 26.390,02 per imposte e IRAP.

Tali spese risultano superiori al 2019 (€ 387.052,00 per personale e € 25.681,96 imposte e IRAP) e sono riferibili ad un aumento di costi per la formazione per il nuovo programma di contabilità pari a circa € 4.800,00 e alla previsione del costo per il rinnovo del contratto dei dipendenti 2019-2020;

Nelle spese complessive di personale sono considerati inoltre i costi riferibili all'accordo con la società CambiaMo spa (per le funzioni di Direttore Generale). Tali costi sono completamente compensati nel conto economico alla voce ricavi proventi diversi per un importo pari a circa €. 48.500,00;

- **per le Spese relative a Studi, Ricerche & Rigenerazione Aree Industriali** gli investimenti risultano pari a € 19.159,86 (rispetto ai 150.000,00 Euro preventivati). Il 2020 è stato l'anno della elaborazione e predisposizione piano di 'Rilancio Post Covid'. Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 in data 07/05/2020, il Consorzio ha approvato il 'Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (Emergenza Covid-19)', ove vengono elencati 11 temi su cui dovrà soffermarsi, nel biennio 2021-22, l'attività del Consorzio per definire una valida collaborazione con i Comuni consorziati, utile a fornire loro un aiuto concreto per rendere più efficace la ripresa economico-sociale post emergenza da Covid-19;
- **per gli Accantonamenti degli Oneri di urbanizzazione secondaria** non si registrano importi in quanto non sono state assegnate aree.

1.4. Patrimonio: situazione economico-finanziaria

La gestione del 'capitale finanziario' comprende:

Servizio di Tesoreria

Il servizio di Cassa (Tesoreria) è affidato, tramite convenzione, alla Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A. dal 01/01/2014 al 31/12/2019, in conformità dei patti stipulati con la convenzione sottoscritta il 23/12/2013, e rinnovata per un ulteriore periodo di sei (6) anni (sino al 31/12/2025) con delibera del CdA n. 40 del 19/12/2019.

Il conto corrente bancario ed economale della Cassa di Risparmio Ravenna e della Banca Generali presentano, **al 31 dicembre 2020, un saldo positivo di € 1.424.501,34** (al 31 dicembre 2019 il saldo positivo era di € 1.385.949,90) **così suddiviso:**

- Conto corrente tesoreria	€	1.382.304,49
- Conto corrente economale	€	7.521,79
- Conto corrente 'Generali'	€	34.675,06

Polizze di Capitalizzazione in essere.

Si è ritenuto che un'ottica di diversificazione degli investimenti sia la base per la riduzione del rischio. Tale questione è riportata al punto 1.5 della relazione approvata con Delibera di C.d.A. n. 2 del 28/01/2016 e Delibera di Assemblea dei Soci n. 1 del 25/02/2016. A tal proposito si è provveduto a sottoscrivere una Polizza di Capitalizzazione con Banca Generali. (Delibera CdA n. 4 del 11/03/2016).

Le polizze di capitalizzazione (con tasso di rendimento finanziario realizzato dalla gestione separata) sono

state sottoscritte nel 2002, 2008 e 2016, si riferiscono nel dettaglio a prodotti finanziari gestiti dalla società 'AXA-MPS Assicurazioni Vita S.P.A.' e 'Banca Generali BG Vita'.

Le polizze di capitalizzazione a capitale garantito con gestione separata sono riferibili a:

1. Polizza 'V222 Musical CAP.PU.VA' n. 7300051 di durata venticinque (25) anni (dal 01/05/2002 al 01/05/2027) con tasso di rendimento minimo garantito pari ad almeno il 3,00%.
2. Polizza 'DIG7 DIGA' n. 0135144 di durata quindici (15) anni (dal 03/04/2008 al 03/04/2023) con tasso di rendimento minimo garantito pari ad almeno il 2,25%.
3. Polizza 'BG CedolaPiù Ri.Alto' polizza n. 0001872733 di durata causa morte assicurato sottoscritta il 24/03/2016 con tasso di rendimento medio degli ultimi 3 anni, al netto delle spese di gestione, pari a circa il 1,54%. Il rendimento netto della Polizza Generali per il 2020 è stato dell'1,32%.

Tali Polizze presentano **al 31 dicembre 2020 un saldo positivo di € 13.996.905,77** (al 31 dicembre 2019 il saldo positivo era di € 13.604.651,78) **così suddivisi:**

- **€ 13.441.032,33** per la polizza 'Musical'.
- **€ 50.996,78** per la polizza 'DIG7 DIGA'.
- **€ 504.876,66** per la polizza 'BG CedolaPiù Ri.Alto'.

Sulla base della Delibera del CdA n. 22 del 26/10/2016 si è dato mandato al Direttore di valutare ed attuare tutte le azioni funzionali che riterrà necessarie a ridurre l'impatto economico e finanziario dell'investimento per le aree di Santa Caterina a Modena (e dei prossimi investimenti previsti dal Bilancio di previsione), e a adottare i relativi provvedimenti.

È stata definita un'apertura di conto (fido di cassa) sul conto corrente bancario del Consorzio (sulla base di tassi di interesse pari a 1,51%) per un importo massimo di € 1.800.000,00.

RELAZIONE AL RENDICONTO DELLA GESTIONE 2020

Il Conto Economico

La situazione economica del Bilancio Consuntivo 2019 è presentata con lo schema a sezioni contrapposte di ricavi e costi di gestione.

Il Bilancio Consuntivo 2019 conclude una situazione economica in pareggio per un importo complessivo di **Euro 8.025.717,91** di costi e ricavi ed è così riassumibile:

Ricavi:

Nel 2020 il Consorzio non ha realizzato ricavi derivanti dalla cessione delle aree. Il confronto dei ricavi complessivi per la vendita delle aree, in conto proprio, presenta la seguente situazione, riferita agli ultimi cinque esercizi:

- Anno 2020	Euro 0,000
- Anno 2019	Euro 0,571 milioni
- Anno 2018	Euro 1,678 milioni
- Anno 2017	Euro 1,836 milioni
- Anno 2016	Euro 1,183 milioni

La voce "adeguamento convenzioni" pari ad Euro 132.539,60, è relativa al rogito effettuato nel 2020, per la rettifica della convenzione mediante aggiornamenti dei patti convenzionali nel comparto PIP Modena Nord a Modena.

La voce "Ricavi su prestazioni di servizi e rimborsi spese", per un totale di **Euro 76.569,93**, è così suddivisa:

alla voce "Proventi diversi" Euro 48.580,14 per il rimborso da parte della STU CambiaMo del trattamento economico del Direttore per l'anno 2020, oltre ad Euro 3.050,00 per il rimborso da parte del Comune di Modena di opere anticipate dal Consorzio, realizzate nel Comparto Peep Divisione Acqui, oltre a Euro 6.786,38 per **Rimborsi dai Comuni per Adeguamenti Riscatti PIP e PEEP** per le pratiche in oggetto.

Gli interessi attivi sul conto corrente di Tesoreria ed economale presso la Cassa di Risparmio di Ravenna risultano di Euro 109,88 (Euribor 3 mesi + 0,50).

Gli interessi attivi sui depositi delle Polizze di Capitalizzazione (Polizza 'V222 Musical CAP.PU.VA' n. 7300051 di durata venticinque (25) anni (dal 01/05/2002 al 01/05/2027), con tasso di rendimento lordo minimo garantito pari ad almeno il 3,00% e Polizza 'DIG7 DIGA' n. 0135144 di durata quindici (15) anni (dal 03/04/2008 al 03/04/2023) con un rendimento garantito del 2,25% e Polizza Generali con un rendimento al lordo delle commissioni di gestione del 2,825% (netto 1,32%), sono di Euro 296.040,98, come documentato dagli Enti certificatori.

Alla voce "Proventi straordinari": € 4.497,27 relativo al compenso del 10% riconosciuto al Consorzio quale Stazione Appaltante, per la realizzazione della Rotatoria in Viale Caduti a Modena ed € 23.796,90 quale ultimo rimborso per il Progetto Europeo Life Iris.

La voce "Utilizzo fondi oneri urbanizzazione primaria" per € 66.800,00 per utilizzo fondi accantonati in anni precedenti, per rogito 2019 per acquisto area S. Cesario dal Demanio.

La voce "Utilizzo fondi oneri urbanizzazione secondaria" per € 44.972,74, corrisponde al finanziamento della Rotatoria Via Emilia Est/Caduti, con parte degli oneri di urbanizzazione secondaria di spettanza del Comune di Modena.

Le rimanenze finali delle aree sono diminuite rispetto al 2020, passando da Euro 6.635.634,54 ad Euro 6.230.556,66. Tale riduzione è dovuta alla svalutazione di alcune aree adeguando il valore contabile al presunto minore valore di mercato definito dalla stima immobiliare, come stabilito dall'art.2426 del Codice Civile. Le aree soggette a svalutazione sono nei Comuni di: S. Cesario, Bastiglia e Novi.

Le rimanenze al 31/12/2020 per un totale di € 6.230.556,66 sono così specificate:

124.335,00	S. CESARIO LA GRAZIOSA 2
451.274,83	MODENA OVEST PIP 8
92.689,00	BASTIGLIA
33.443,69	DISTRIBUTORI CARBURANTI
405.180,00	NOVI DI MODENA
130.793,37	PIP 24 DISTR.CARBURANTE
51.844,67	RIO BERGAMOZZI PIP 9
189.458,35	PONTE ALTO SUD PIP 10
4.670.663,23	NONANTOLA
80.874,53	S.CATERINA

Nelle tabelle allegate in appendice alla presente relazione sono analiticamente riportate sia le superfici che i valori che compongono le rimanenze finali delle aree ancora da assegnare.

Per quanto riguarda la valorizzazione dei diritti di superficie, il valore di mercato è indefinibile e prudenzialmente non viene valorizzato. Tale valore è tendenzialmente zero.

Costi:

Per quanto riguarda gli investimenti dell'ente:

- spese di urbanizzazione primaria per € 66.929,32 per lavori svolti nel comparto Pip 8 e a Nonantola;

- progettazioni e prestazioni professionali esterne per € 22.073,50 riguardano gli incarichi per studi svolti nel comparto di S. Caterina.

La voce "Manutenzione ordinaria lotti" per € 1.342,00 riguardano la manutenzione del verde nel comparto Pip Albareto e l'area del parcheggio della sede.

La voce "Spese per conto enti consorziati" per un totale di € 154.637,53 riguardano le spese sostenute nel comparto Pip Ravarino per lavori di completamento per € 58.355,84 oltre al pagamento del saldo oneri di urbanizzazione secondaria per € 63.653,14 come da Delibera del Cda n.16/2019 e per il Comune di Modena l'acquisizione dell'area interessata alla realizzazione delle opere di adeguamento funzionale per la realizzazione della Rotatoria di Viale Caduti per € 27.405,00.

Le spese amministrative riguardanti le spese di gestione dell'Ente ammontano ad un totale di Euro 69.421,20.

Le spese per il personale ammontano ad Euro 402.471,93, comprendente le spese relative alle retribuzioni del Direttore, Segretario e dei dipendenti, ai contributi, alle spese di formazione, alle spese per buoni pasto oltre al costo delle retribuzioni e oneri sociali, sostenute per l'assegnazione al Direttore del Consorzio della carica di Direttore Generale delle Strutture della società CambiaMo spa e del Consorzio, poi rimborsate al Consorzio, oltre alla previsione del rinnovo del contratto 2019-2020 dei dipendenti.

Alla voce "Studi, ricerche e Rigenerazione Aree Industriali" Euro 19.159,86 comprendono le spese per il Progetto #Ovest Lab.

Alla voce commissioni e spese bancarie per Eu 2.989,12, il costo sostenuto per il rinnovo del servizio di Tesoreria con Cassa Risparmio Ravenna, periodo 2020/2025.

La voce "Oneri straordinari" € 1.220,00 come contributo straordinario alla Società AESS per la settimana della Bioarchitettura.

Gli ammortanti di legge sui beni materiali e immateriali del Consorzio ammontano ad Eu 13.675,80, in aumento rispetto al 2019, per l'acquisizione di nuovi arredi, attrezzature e software necessari nella nuova sede.

Per le imposte IRAP e Canoni di Bonifica, la spesa sostenuta nel 2020 è pari a €. 28.803,13.

Ai fini del raggiungimento del pareggio di bilancio 2020, si utilizza il fondo di riserva a copertura del risultato negativo d'esercizio € 1.215.634,92.

Stato Patrimoniale

Ferme restando le indicazioni dettagliate dei prospetti allegati in appendice, è opportuno evidenziare i seguenti elementi maggiormente significativi:

a) per quanto riguarda l'attivo:

I beni mobili, e immobili ammontano ad Euro 172.499,58. Il riepilogo per categoria è allegato nella parte quinta del consuntivo "inventario beni mobili e immobili". Nel corso del 2020 con Determina n. 23 del 21/02/2020, si è provveduto allo smaltimento di attrezzature ed arredi presenti nella vecchia sede, ormai obsoleti e inutilizzabili. Nel loro complesso risultano già ammortizzati per una percentuale del 72,15%.

Le aree invendute sono indicate in bilancio per un valore complessivo di Euro 6.230.556,66, la cui consistenza ed i relativi prezzi differenziati, in base al loro stato di urbanizzazione, sono indicati nella tabella allegata "Rimanenze finali in base ai rogiti al 31-12-2020".

Si conferma il criterio di valutazione, già esposto nella relazione al precedente bilancio, nel senso che le aree sono iscritte fra le rimanenze con la valutazione prevista dal punto 1) dell'art. 2426 del Codice Civile e cioè al loro costo di acquisto maggiorato di tutti gli altri oneri direttamente imputabili quali spese tecniche e di urbanizzazione.

I crediti verso clienti per Euro 2.252.039,59 comprendono Euro 626.100,00 per l'alienazione delle aree effettuate nel corso dell'esercizio e degli anni precedenti, il cui pagamento è stato convenuto in forma rateale ma garantita dalla presentazione di fideiussione bancaria e per crediti derivanti da servizi forniti ai Comuni consorziati, Cambiamo Spa, Regione E. Romagna per Euro 1.625.939,59.

Le Polizze di Capitalizzazione al 31 dicembre 2020 sono composte dalla Polizza 'DIG7 DIGA' n. 0135144 per Euro 50.996,78, dalla Polizza 'V222 Musical CAP.PU.VA' n. 7300051 per Euro 13.441.032,33 e dalla Polizza BG Cedola Più Ri. Alto per Euro 504.876,66. Le valorizzazioni sono certe al 31/12/2020.

I conti corrente bancari corrispondono ad Euro 1.389.826,28 e la cassa contanti/cassa ditte ammontano a Euro 852,57.

b) Il passivo patrimoniale è così suddiviso:

Le somme accantonate nei fondi ammontano a Euro 22.726.327,24, in diminuzione rispetto al 2019.

La suddivisione dei fondi risulta la seguente:

- a)** Il fondo destinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei diversi P.I.P. in fase di completamento, ammonta ad Euro 11.490.481,41.
- b)** Il fondo destinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria o al versamento degli stessi oneri ai Comuni interessati, di Euro 605.701,53, comprendente l'accantonamento di oneri di competenza del Comune di Modena.
- c)** Il fondo oneri U1 relativo a Modena Nord IT ammonta ad Euro 546.104,10.
- d)** Il fondo rischi, quantificato in Euro 1.967.344,59 è stato incrementato di € 598.895,49 rispetto al 2019 per fare fronte a eventuali controversie legali (Rif. Relazione Direttore Generale).

- e) Il fondo di riserva ammonta a Euro 6.259.764,17 in diminuzione di € 1.215.634,62. Tale fondo è destinato a: finanziare le spese generali degli esercizi futuri del Consorzio qualora l'attività di alienazione aree fosse negativa, realizzare investimenti patrimoniali per le finalità proprie del Consorzio, e ad integrazione di quelli di urbanizzazione primaria e secondaria a completamento dei Piani per gli Insediamenti Produttivi.
- f) Il fondo adeguamento convenzioni ammonta a Euro 1.967.344,59 invariato rispetto al 2019.
- g) Il fondo ammortamento beni mobili, immobili e beni immateriali ammonta ad Euro 124.463,78.

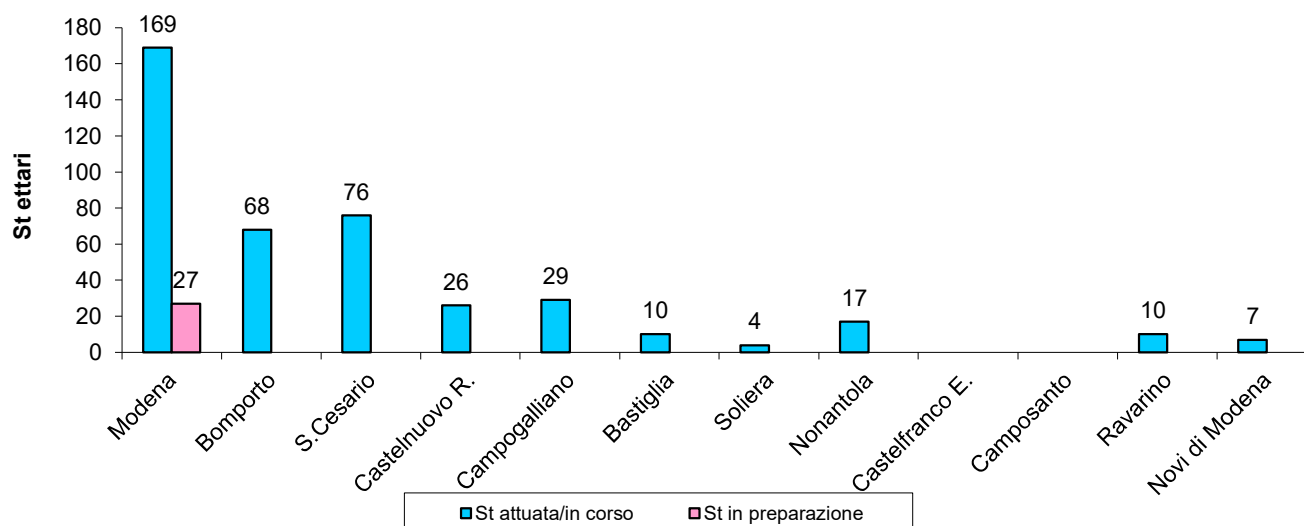
I debiti ammontano ad Euro 1.259.172,20 e sono così motivati:

- Verso fornitori/diversi per un importo complessivo di Euro 39.743,37 di cui è fornito a parte elenco analitico che consente un esame più dettagliato delle singole poste passive;
- Verso altri per un importo di Euro 554.402,62 ed è composto dagli accantonamenti per i fondi del personale art. 31 contratto nazionale e relativi oneri sociali e al pagamento dal parte del Comune di Modena di Euro 375.000,00 previste per l'attuazione delle progettazioni di fattibilità di infrastrutture previste dal PUMS.
- Verso l'erario per Euro 664.996,97 per l'accantonamento della ritenuta presunta sugli interessi attivi maturati nelle Polizze di capitalizzazione Polizza 'DIG7 DIGA', Polizza 'V222 Musical' e Polizza BG CedolaPiù Ri.Alto.

COMUNI CONSORZIATI

COMUNI	Residenti 31/12/20	%	Sup.KMQ	%	SUP.TERRIT.		Q U O T E D I P A R T E C I P A Z I O N E
1 Modena	186.307	56,80	1.698.254	40,80	27,82	41,81	
2 Castelfranco E.	33.059	10,05	0	0,00	15,52	8,53	
3 Bomporto	10.189	3,11	673.143	16,17	5,93	8,40	
4 San Cesario s.P.	6.510	1,99	757.817	18,20	4,15	8,11	
5 Campogalliano	8.802	2,64	293.051	7,04	5,35	5,01	
6 Nonantola	16.122	4,90	173.395	4,17	8,39	5,82	
7 Castelnuovo R.	15.083	4,61	262.065	6,30	3,43	4,78	
8 Soliera	15.427	4,74	35.009	0,84	7,74	4,44	
9 Novi	10.066	3,07	66.033	1,59	7,85	4,17	
10 Spilamberto	12.859	3,92	0	0,00	4,47	2,80	
11 Ravarino	6.173	1,90	101.301	2,43	4,32	2,88	
12 Camposanto	3.172	0,98	0	0,00	3,44	1,47	
13 Bastiglia	4.263	1,29	102.482	2,46	1,59	1,78	
	328.032	100,00	4.162.550	100,00	100,00	100,00	

Dimensione aree d'intervento Pip



UTILIZZO URBANISTICO DELLE AREE - aggiornamento al 31.12.2020

AGGLOMERATO		S.T. mq	SU max	% ST	S.U. vend. % ST	S.F. vend. % ST	viabilità	% ST	V.S.P.	% ST		
Modena Nord IN	A	861.240	426.375	50%	416.775	48%	621.418	72%	49.153	6%	190.669	22%
MO ex Forn. Ferrari	A	46.920	27.120	58%	27.120	58%	34.530	74%	5.650	12%	6.740	14%
Modena Nord IT	A	112.399	61.165	54%	61.165	54%	71.867	64%	13.602	12%	26.930	24%
MO totale	A	1.020.559	514.660	50%	505.060	49%	727.815	71%	68.405	7%	224.339	22%
Bomporto	A	648.000	278.000	43%	247.152	38%	423.498	65%	40.000	6%	184.502	28%
Solara	A	25.143	11.192	45%	11.192	45%	17.218	68%	4.718	19%	3.207	13%
BO totale	A	673.143	289.192	43%	258.344	38%	440.716	65%	44.718	7%	187.709	28%
Castelnuovo R. 1	A	262.065	123.757	47%	119.732	46%	194.947	74%	23.906	9%	43.212	16%
S. Cesario Graziosa 1	A	442.000	176.732	40%	171.690	39%	281.324	64%	72.863	16%	87.813	20%
Campogalliano 1	A	264.064	158.438	60%	124.540	47%	169.293	64%	24.420	9%	70.351	27%
Bastiglia	A	40.627	18.282	45%	16.810	41%	24.206	60%	6.445	16%	9.976	25%
Campogalliano 2	A	28.987	17.392	60%	17.392	60%	24.140	83%	1.948	7%	2.899	10%
Modena Ovest Pip 8	IA	164.300	70.000	43%	70.000	43%	91.140	55%	32.622	20%	40.538	25%
Mo Pica Pip 2	A	40.793	18.900	46%	18.900	46%	28.364	70%	6.714	16%	5.715	14%
Mo Navicello Pip 16	A	49.507	21.000	42%	21.000	42%	42.151	85%	300	1%	7.056	14%
Mo Rosselli Pip 1	A	14.945	5.635	38%	5.635	38%	5.751	38%	4.660	31%	4.534	30%
Mo Torrazzi Pip 5	A	279.650	122.399	44%	122.399	44%	180.821	65%	48.130	17%	50.699	18%
Mo S.Damaso Pip 11	A	16.500	12.500	76%	12.500	76%	11.620	70%	3.230	20%	1.650	10%
Mo totale	IA	677.695	250.434	37%	250.434	37%	359.847	53%	95.656	14%	110.192	16%
Soliera Sozzigalli	A	35.009	14.003	40%	14.003	40%	23.234	66%	7.558	22%	4.217	12%
S.Cesario Graziosa 2	IA	315.817	110.714	35%	109.814	35%	175.964	56%	81.665	26%	58.188	18%
Bastiglia 2	IA	61.858	24.968	40%	24.968	40%	41.382	67%	8.817	14%	11.659	19%
Ravarino	IA	101.301	45.585	45%	45.585	45%	65.652	65%	16.234	16%	19.415	19%
Novi di Modena	IA	66.033	35.027	53%	35.027	53%	46.703	71%	5.607	8%	13.723	21%
Mo Bergamozzo Pip 9	IP	121.000	63.000	52%	63.000	52%	91.000	75%	6.000	5%	24.000	20%
Mo P.Alto Sud Pip 10	IA	112.000	35.000	31%	35.000	31%	57.023	51%	10.000	9%	42.000	38%
Mo Santa Caterina	IP	144.950	43.993	30%	43.993	30%	74.740	52%	25.091	17%	45.119	31%
Mo totale	IP	265.950	106.993	40%	106.993	40%	165.740	62%	31.091	12%	69.119	26%
Nonantola	IP	173.395	62.642	36%	60.642	35%	105.297	61%	20.000	12%	48.098	28%
TOTALE		4.428.503	1.983.819	45%	1.896.034	43%	2.903.283	66%	519.333	12%	1.002.910	23%
	A	3.167.849	1.496.487	47%	1.411.602	45%	2.140.153	68%	328.117	10%	722.070	23%
	IA	821.309	282.697	34%	281.797	34%	435.070	53%	130.125	16%	121.623	15%
	IP	439.345	204.635	47%	202.635	46%	328.060	75%	61.091	14%	159.217	36%

ST = superficie territoriale SU = superficie utile SF = superficie fondiaria e computabile VSP = verde, servizi, parcheggi

Inoltre: attuato PEEP di S.cesario (St mq 19400,Su mq 3234,Sf mq 4200); PEEP di Camposanto (St mq 30.647,Su mq 9.197,Sf mq 13.772)

Solo per Modena è in corso di attuazione il Piano Distributori di Carburanti mediante specifico PIP

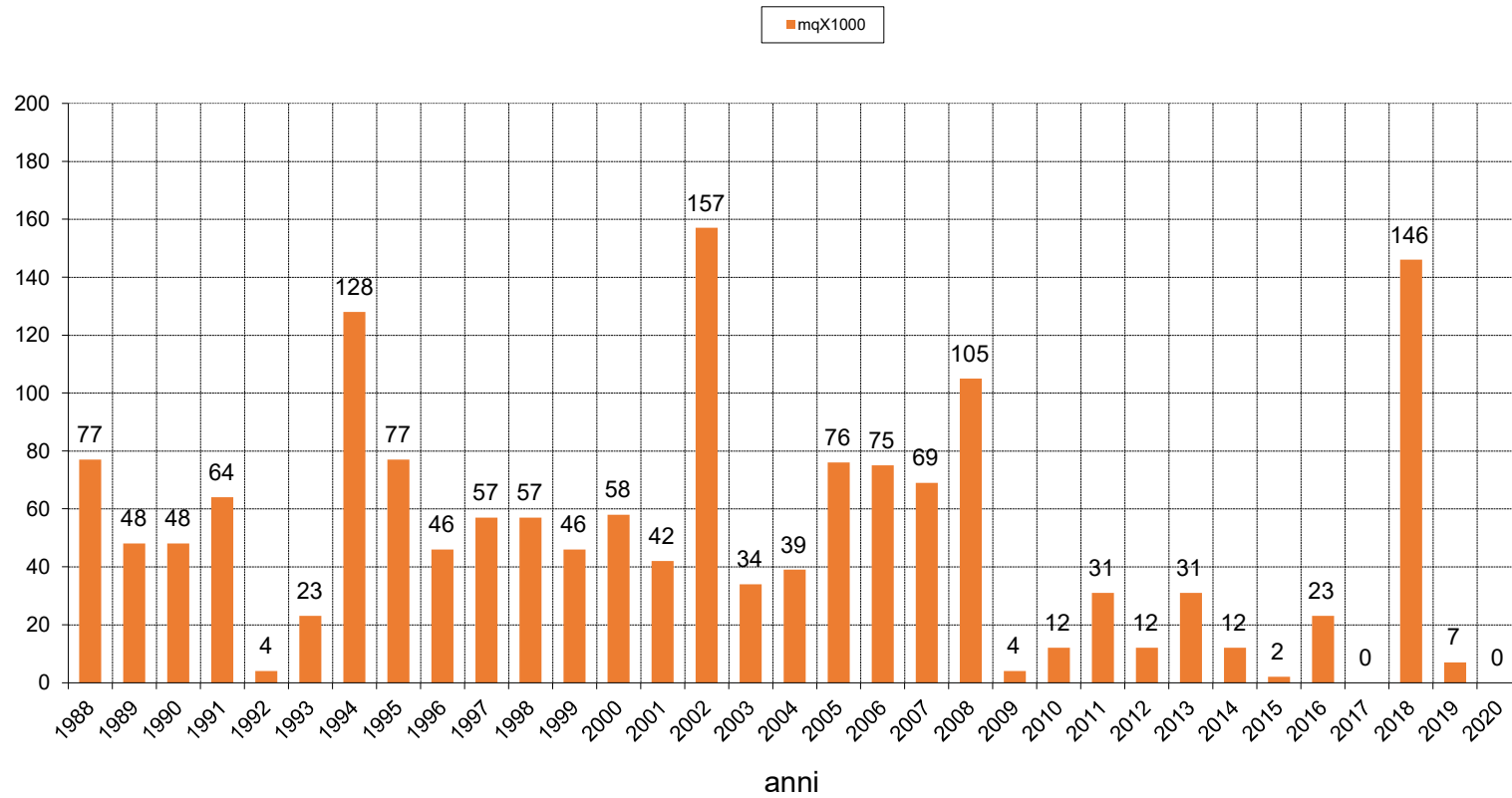
A = attuata; IA = in attuazione; IP = in programma/preparazione

Per il comparto Santa Caterina i dati sono stati calcolati e stimati sulla base dello studio di fattibilità approvato

ASSEGNAZIONE DEI TERRENI (saldi annuali comprese aree accessorie non edificabili e non computabili) al 31.12.2020														
ANNO	MODENA	BOMPIORTO	S.CESARIO	CASTELNUOVO	CAMPOGALLIANO	BASTIGLIA	SOLERA	NONANTOLA	RAVARINO	SPLAMBERTO	CAMPOSANTO	NOVI di MODENA	TOT. ANNO	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	€
1975	263.953	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	263.953	1.018.453,01
1976	68.555	10.000	0	4.876	0	0	0	0	0	0	0	0	83.431	539.181,00
1977	44.261	65.182	54.830	6.634	0	0	0	0	0	0	0	0	170.907	939.951,56
1978	23.857	76.195	0	21.612	0	0	0	0	0	0	0	0	121.664	643.505,30
1979	34.067	0	52.297	12.730	0	0	0	0	0	0	0	0	99.094	720.973,83
1980	17.540	53.378	73.082	22.406	82.743	0	0	0	0	0	0	0	249.149	2.978.406,94
1981	69.826	5.060	-29.357	0	21.895	0	0	0	0	0	0	0	67.424	1.344.853,77
1982	31.856	0	-30.522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.334	458.613,73
1983	0	0	7.039	16.778	1.165	0	0	0	0	0	0	0	24.982	398.188,27
1984	9.546	0	0	4.823	6.520	0	0	0	0	0	0	0	20.889	631.110,33
1985	33.229	5.060	3.123	200	0	0	0	0	0	0	0	0	41.612	757.125,81
1986	8.689	0	4.684	16.744	0	0	0	0	0	0	0	0	30.117	484.953,03
1987	20.502	1.976	46.855	5.893	0	0	0	0	0	0	0	0	75.226	1.691.396,34
1988	31.185	0	29.002	15.232	1.736	0	0	0	0	0	0	0	77.155	1.868.541,06
1989	32.639	0	13.453	1.380	0	0	0	0	0	0	0	0	47.472	1.525.613,68
1990	141	0	15.677	12.385	837	18.926	0	0	0	0	0	0	47.966	1.238.980,10
1991	968	18.492	26.649	19.716	479	1.725	0	0	0	0	0	0	68.029	1.980.612,21
1992	2.820	4.000	-13.168	5.453	0	1.014	0	0	0	0	0	0	119	222.592,92
1993	6.787	2.858	8.855	4.296	0	0	0	0	0	0	0	0	22.796	891.404,61
1994	4.083	59.904	29.462	5.338	28.812	0	0	0	0	0	0	0	127.599	5.253.916,03
1995	16.078	3.356	4.146	18.556	25.171	0	0	0	0	0	0	0	67.307	4.364.577,25
1996	18.389	14.701	0	13.361	0	0	0	0	0	0	0	0	46.451	2.567.823,70
1997	-3.730	56.803	0	4.128	0	0	0	0	0	0	0	0	57.201	1.841.256,64
1998	28.265	25.491	2.669	-7	274	0	0	0	0	0	0	0	56.692	3.694.216,20
1999	30.769	14.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.519	3.771.168,28
2000	17.159	16.980	0	0	24.140	0	0	0	0	0	0	0	58.279	5.289.551,56
2001	29.350	12731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.081	4.874.852,16
2002	97.606	7791	30993	0	0	0	14591	0	0	0	0	0	150.981	16.328.228,72
2003	32.993	0	0	1247	0	0	0	0	0	0	0	0	34.240	3.900.458,08
2004	32.070	25	0	712	0	6915	0	0	0	0	0	0	39.722	4.099.831,34
2005	39.671	-2766	34.441	0	0	4.313	0	0	0	0	0	0	75.659	7.842.032,31
2006	40.083	0	23.514	0	0	11.817	0	0	0	0	0	0	75.414	7.409.080,61
2007	23.660	2766	31.919	1544	0	9.380	0	0	0	0	0	0	69.269	6.764.401,95
2008	42.151	0	50.172	0	0	0	0	0	0	0	0	12.833	105.156	6.877.357,15
2009	0	0	3375	811	0	0	0	0	0	0	0	0	4.186	410.632,50
2010	11.752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.752	1.233.960,00
2011	19.474	0	0	0	0	2.975	8.676	0	0	0	0	0	31.125	3.890.430,00
2012	12.103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.325	14.428	2.439.055,00
2013	10.271	5.200	0	0	0	2.333	0	0	4.820	0	0	8.720	31.344	5.110.615,90
2014	5.283	0	0	0	0	0	0	0	-4.820	0	0	11.479	11.942	1.882.658,00
2015	0	0	0	0	0	1.886	0	0	0	0	0	0	1.886	179.170,00
2016	12.252	0	10.924	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.176	2.840.446,00
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
2018	12.965	0	0	0	0	0	0	132.774	0	0	0	0	145.739	9.408.875,00
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	6.800	0	0	0	6.800	319.600,00
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
TOT.	1.233.118	459.933	484.114	216.848	193.772	61.284	23.267	132.774	6.800	0	0	35.357	2.847.267	132.928.652

Nel 2014 determina di assegnazione lotto S.Cesario mq.10.924 poi revocata a marzo 2015.

Assegnazioni di terreno PIP al 31-12-2020

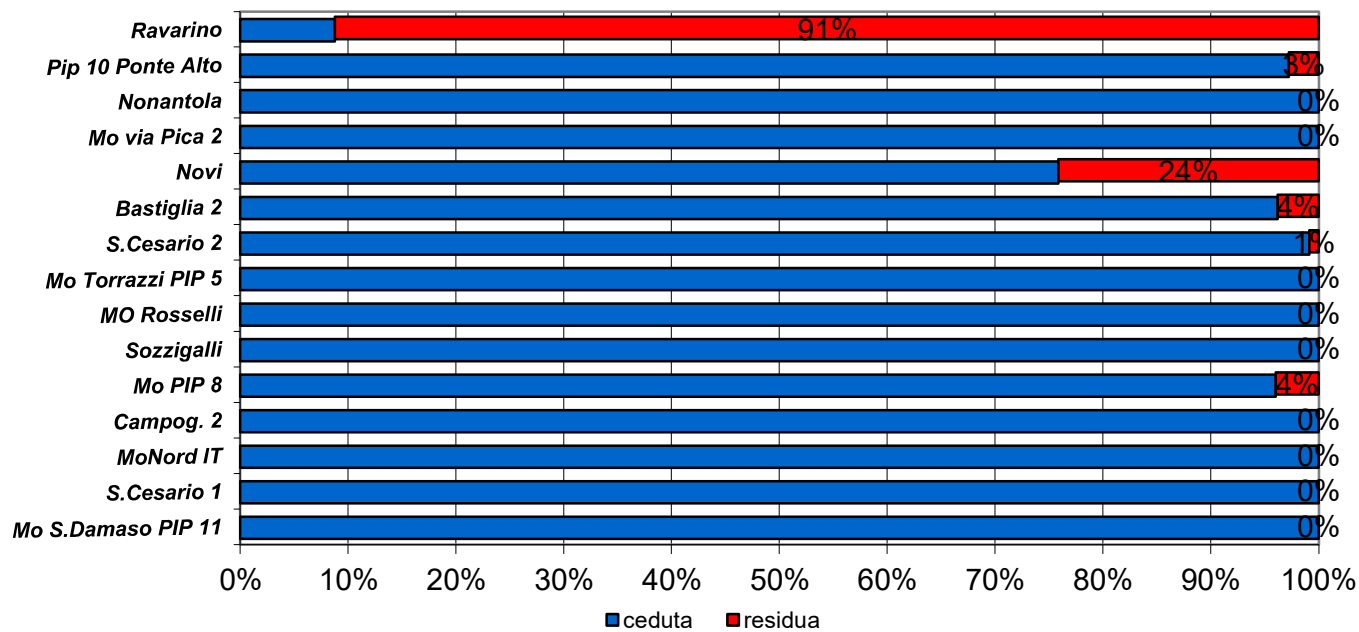


SETTORI E PROVENIENZE DELLE AZIENDE ASSEGNATARIE CONSORTILI agg. al 31-12-2020

(escluse le aree artigianali di Modena Nord e Bomporto)

SETTORE		Modena	Bomporto	San Cesario sul Panaro	Castelnuovo Rangone	Campogalliano	Soliera	Bastiglia	Nonantola	Ravarino	Spilamberto	Camposanto	Novi di Modena	TOTALE	%
A- Attività manifatturiera	1- meccanica / metallurgia	66	15	32	2	0	4	6	0	2	0	0	2	129	33
	2- abbigliamento	7	3	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	13	3
	3- alimentare	1	3	0	25	0	0	0	0	0	0	0	1	30	8
	4- chimica	5	7	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	15	4
	5- falegn / arredamento	4	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	2
	6- elettrico / elettronica	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
B- Trasporti	1- autotrasportatori	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	2- trasporto merci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3- movimentazione merci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4- magazzini conto terzi	0	0	0	0	8	1	1	0	0	0	0	0	10	3
	5- spedizionieri	3	2	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	23	6
C- Attività di servizio	1- servizio alle imprese	13	1	10	1	1	1	1	0	0	0	0	0	28	7
	2- servizio alle famiglie	6	2	2	1	1	0	1	0	0	0	0	0	13	3
	3- servizio a famiglie e imprese	13	3	3	1	3	1	2	0	0	0	0	0	26	7
D- Costruzioni edilizie	1- edilizia	13	4	1	0	1	0	4	0	0	0	0	0	23	6
	2- imprese edili	16	5	4	0	1	0	10	0	0	0	0	2	38	10
E- Commercio	1- vendita autoveicoli	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	2- commercio	15	1	1	0	10	0	0	1	0	0	0	0	28	7
TOTALE		163	47	60	32	43	7	26	1	2	0	0	5	386	100
PROVENIENZA														TOT	%
Modena		151	8	21	8	27	1	3	0	0	0	0	2	221	57
Castelnuovo Rangone		0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	16	4
Bomporto		2	26	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	32	8
Nonantola		0	5	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	7	2
San Cesario sul Panaro		0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	2
Bastiglia		0	5	1	0	0	0	15	0	0	0	0	0	21	5
Castelfranco Emilia		0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	4
Campogalliano		0	2	1	0	10	0	0	0	0	0	0	0	13	3
Soliera		0	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7	2
Ravarino		2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
Spilamberto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Camposanto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Novi di Modena		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1
Appennino Modenese		1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
altre provenienze		5	0	10	3	0	1	1	0	0	0	1	0	21	5
nuove attività		3	3	0	5	6	0	0	0	0	0	0	0	17	4
TOTALE		164	51	60	32	43	7	23	1	0	0	1	4	386	100

Fasi di assegnazione della superficie fondiaria vendibile



PROGRAMMI DI EDILIZIA CONVENZIONATA (assegnazioni di sup. utile tramite imprese assegnatarie e/o costruttrici) agg. 31-12-2020

Convenzione	COMPARTO	% SU sul comparto	Superficie Utile mq			Soggetti Attuatori	Ditte assegnatarie			TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARI
			totali	assegnata	%		previste	assegnate	%	
2002	MoTorrazzi sud	100%	11.890	11.890	100%	1	32	32	100%	Laboratori/Opifici
2002	Mo Rosselli Pip 1	100%	5.635	5.635	100%	1	32	32	100%	Laboratori/Appartamenti
2009	Modena Nord IT	9%	5.769	5.769	100%	1	26	26	100%	Laboratori/Uffici/negozi
2002	Mo Ovest Pip 8	2%	1.703	1.703	100%	1	7	7	100%	
2001	Mo PIP 3 Folloni	100%	9.100	9.100	100%	1	1	1	100%	Laboratori/Uffici
2004	Mo PIP 6 Nonantolana - tangenziale	100%	7.000	6.380	91%	1	7	7	100%	Laboratori/Uffici
2010	Mo PIP 2 Via Pica	24%	4.497	0	0%	2	16	0	0%	Laboratori/Opifici
TOTALI			45.594	40.477	89%	8	121	105	87%	

PROGRAMMA SPECIALE AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

COMPARTO	Superficie	Attuato	Da attuare
Modena Pip 19 Leonardo da vinci	2.380	2.380	0
Modena Pip 17 Emilia Ovest	4.420	4.420	0
Modena Pip 18 Naz. Carpi	4.495	4.495	0
Modena Pip 21 San Cataldo	3.715	0	3.715
Modena Pip 3 Emilia Est	2.568	2.568	0
Modena Pip 24 Albareto	4.500	0	4.500
Modena Pip 5 lotto distributore carburante	4.986	4.986	0
TOTALI	27.064	18.849	8.215

31-12-20 RICHIESTE DI TERRENO EDIFICABILE

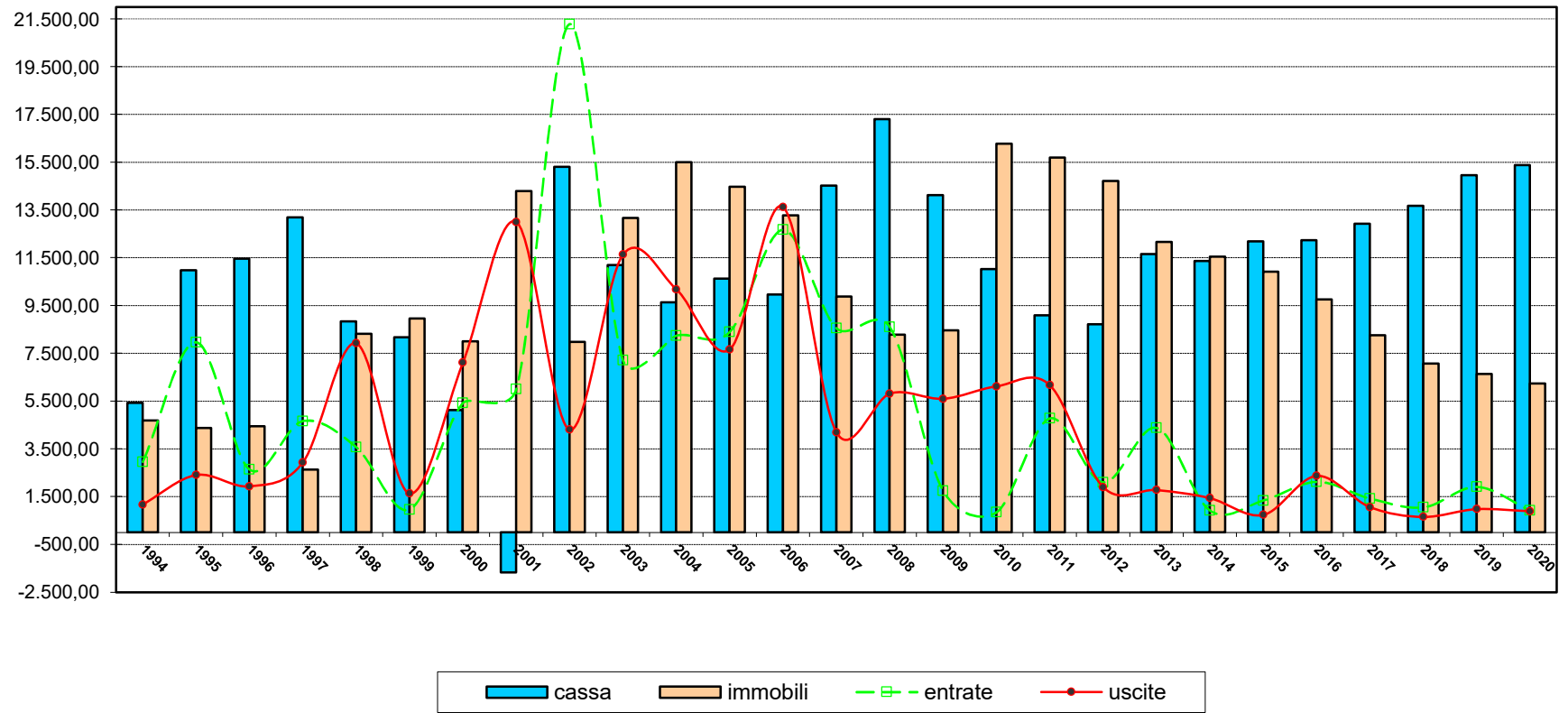
COMUNE	COMPARTO	N.ro DITTE			Sup. Fond. Mq		
		Grad. Gen.	Grad.S pec.	totale	Grad. Gen.	Grad. Spec.	totale
MODENA	Bergamozzo P.I.P.n°9	3	0	3	7.000	0	7.000
	Ponte Alto P.I.P.n°10	5	0	5	51.570	0	51.570
	Via Pica P.I.P.n°2	1	8	9	2.500	25.778	28.278
	S. Damaso P.I.P.n°11	0	0	0	0	0	0
	altre	9	0	9	186.270	0	186.270
MODENA	totale	18	8	26	247.340	25.778	273.118
BASTIGLIA		0	0	0	0	0	0
BOMPORTO		0	0	0	0	0	0
CAMPOGALLIANO		0	0	0	0	0	0
CASTELNUOVO R.		0	0	0	2.000	0	2.000
NONANTOLA		7	0	7	199.481	0	199.481
S.CESARIO		3	0	3	21.800	0	21.800
SOLIERA		0	0	0	0	0	0
CASTELFRANCO E.		0	0	0	0	0	0
RAVARINO		1	0	1	3.500	0	3.500
CAMPOSANTO		0	0	0	0	0	0
NOVI DI MODENA		0	0	0	0	0	0
altre		0	0	0	0	0	0
TOTALE DITTE/SF		29	8	37	474.121	25.778	499.899

<p>15 meccanica / metallurgia</p> <p>0 abbigliamento</p> <p>1 alimentare</p> <p>1 chimica</p> <p>0 falegn/arredamento</p> <p>2 elettrico / elettronica</p>	<p>Attività manifatturiera</p>	<p>19</p>	<p>37</p>	<p>Settori principali e attività</p>
<p>0 autotrasportatori 1 trasporto merci</p> <p>0 movimentazioni merci</p> <p>0 magazzini conto terzi</p> <p>1 spedizionieri</p>	<p>Trasporti</p>	<p>2</p>		
<p>1 servizio alle imprese</p> <p>1 servizio alle famiglie</p> <p>3 servizio a famiglie e imprese</p>	<p>Attività di servizio</p>	<p>5</p>		
<p>0 edilizia</p> <p>1 imprese edili</p>	<p>Costruzioni edilizie</p>	<p>1</p>		
<p>3 vendita autoveicoli</p> <p>7 commercio</p>	<p>Commercio</p>	<p>10</p>		

Autorizzazioni alla vendita e locazioni, attestazioni di valore riguardanti convenzioni Pip

ANNO	COMUNE	VENDITA	LOCAZIONE	VALORE	TOTALE	
2014	Modena	21	14	7	42	72,41%
	Bomporto	3	3	0	6	10,34%
	S.Cesario	3	2	0	5	8,62%
	Campogalliano	1	0	0	1	1,72%
	Castelnuovo R.	0	0	1	1	1,72%
	Bastiglia	1	1	1	3	5,17%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	0	0	0	0	0,00%
	Totali	29	20	9	58	100%
2015	Modena	19	20	11	50	67,57%
	Bomporto	6	2	1	9	12,16%
	S.Cesario	1	2	2	5	6,76%
	Campogalliano	1	1	0	2	2,70%
	Castelnuovo R.	1	0	0	1	1,35%
	Bastiglia	3	2	0	5	6,76%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	1	1	0	2	2,70%
	Totali	32	28	14	74	100%
2016	Modena	30	21	10	61	71,76%
	Bomporto	0	2	0	2	2,35%
	S.Cesario	2	3	0	5	5,88%
	Campogalliano	5	2	1	8	9,41%
	Castelnuovo R.	1	0	0	1	1,18%
	Bastiglia	2	6	0	8	9,41%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	0	0	0	0	0,00%
	Totali	40	34	11	85	100%
2017	Modena	36	26	10	72	73,47%
	Bomporto	3	5	2	10	10,20%
	S.Cesario	0	4	0	4	4,08%
	Campogalliano	2	1	1	4	4,08%
	Castelnuovo R.	1	1	1	3	3,06%
	Bastiglia	1	2	1	4	4,08%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	1	0	0	1	1,02%
	Totali	44	39	15	98	100%
2018	Modena	32	30	8	70	68,63%
	Bomporto	5	5	1	11	10,78%
	S.Cesario	7	7	2	16	15,69%
	Campogalliano	0	0	0	0	0,00%
	Castelnuovo R.	0	1	1	2	1,96%
	Bastiglia	1	2	0	3	2,94%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	0	0	0	0	0,00%
	Totali	45	45	12	102	100%
2019	Modena	25	28	5	58	75,32%
	Bomporto	5	5	2	12	15,58%
	S.Cesario	1	2	0	3	3,90%
	Campogalliano	0	2	0	2	2,60%
	Castelnuovo R.	0	0	2	2	2,60%
	Bastiglia	0	0	0	0	0,00%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	0	0	0	0	0,00%
	Totali	31	37	9	77	100%
2020	Modena	20	18	7	45	81,82%
	Bomporto	2	1	0	3	5,45%
	S.Cesario	2	2	1	5	9,09%
	Campogalliano	0	0	0	0	0,00%
	Castelnuovo R.	1	1	0	2	3,64%
	Bastiglia	0	0	0	0	0,00%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	0	0	0	0	0,00%
	Totali	25	22	8	55	100%

ANDAMENTO ECONOMICO FINANZIARIO
1994-2020



AREE PIP - RIMANENZE FINALI IN BASE AI ROGITI AGG. AL 31-12-20			
AGGLOMERATO	SUP. MQ.	TOTALE €	NOTE
Modena Ovest Pip 8	3.622	451.274,83	lotto per servizi
S.Cesario Graziosa	1.535	124.335,00	lotti per servizi
Bastiglia	1.571	92.689,00	lotto per servizi
Nonantola	78.522	4.670.663,23	area e spese
MO Distrib. Carburanti	2.102	33.443,69	spese preliminari
Novi di Modena	11.255	405.180,00	area e spese
MO Distrib. Pip 24	4.500	130.793,37	area e spese
Pip 9 Rio Bergamo	-	51.844,67	spese preliminari
Pip 10 Ponte Alto Sud	1.561	189.458,35	area e spese
S.Caterina	-	80.874,53	spese preliminari
	104.668	6.230.556,66	

Sono esclusi gli oneri gestionali e finanziari

Prezzi di vendita della Superficie Fondiaria nelle lottizzazioni consortili

COMPARTI	prezzi €/mq in proprietà
Modena Ovest Pip 8	€ 149,80
Bastiglia	€ 105,00
Novi	€ 70,00
Ravarino	€ 55,00
S.Cesario Graziosa	da €100,71 a € 113,62
Ponte Alto Sud PIP10	€. 175,00
Distributore Carburante	da € 29,66 a € 63,61

Nota: la variabilità dei prezzi suddetti dipende da diversi periodi di attuazione, diversi Indici Fondiari e da diverse Destinazioni d'Uso

DISTRIBUTORE CARBURANTE

31_12_2020

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2020

Acquisto Area (c.20.10.01)		€		122.000,00
Lavori al	31/12/2017		€	8.793,37
Lavori al	31_12_2020			
20.10.03	U1	€	-	
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-	
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-	
20.20.09	Spese amm.	€	-	
20.20.19	Spese varie	€	-	
20.50.01	Pubblicità	€	-	
			<u> </u>	
		€	-	€ -

Totale commessa/costi	€	130.793,37
mq.acquistati		4.500
Costo al mq.	€	29,07
Rimanenze finali		4.500

Totale valore rimanenze al 31_12_2020 **130.793,37**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2020

Rimanenze iniziali 01/01		€		130.793,37
Acquisto area		€	-	
Lavori al	31_12_2020			
20.10.03	U1	€	-	
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-	
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-	
20.20.09	Spese amm.	€	-	
20.20.19	Spese varie	€	-	
20.50.01	Pubblicità	€	-	
			<u> </u>	
		€	-	€ 130.793,37
Vendite anno corrente				-
Rim finali al	31_12_2020			€ 130.793,37
			<u> </u>	
Totale		€	-	€ 130.793,37

€ -

Piano Finanziario			Accantonamenti	
U1	14,00%	-	€	-
U2	14,00%	-	€	-
Cap	72,00%	-	€	-
	<u>100,00%</u>	<u>-</u>	€	<u>-</u>

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2020

Acquisto Area (c.20.10.01)	€	-	
	€	-	
Lavori al 31/12/2017	€	51.844,67	
Lavori al 31_12_2020			
20.10.03 U1			
20.10.06 Cons.Tecn.	€	-	
20.20.07 Cons.amm.ve	€	-	
20.20.09 Spese amm.	€	-	
20.20.19 Spese varie	€	-	
20.50.01 Pubblicità	€	-	
20.50.03 Spese contr.	€	-	
	€	-	€ -

Totale commessa/costi	€	51.844,67
mq.acquistati		0
Costo al mq.	€	-
Rimanenze finali		0,00

Totale valore rimanenze al 31_12_2020 51.844,67

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2020

Rimanenze iniziali 01/01	€	51.844,67	
Acquisto area	€	-	
Lavori al 31_12_2020			
20.10.03 U1	€	-	
20.10.06 Cons.Tecn.	€	-	
20.20.07 Cons.amm.ve	€	-	
20.20.09 Spese amm.	€	-	
20.20.19 Spese varie	€	-	
20.50.01 Pubblicità	€	-	
20.50.03 Spese contr.			
	€	51.844,67	
Vendite anno corrente			-
Rim finali al 31_12_2020	€		51.844,67
Totale	€	51.844,67	€ 51.844,67
	€	-	

Piano Finanziario		Accantonamenti
U1	€	-
U2	€	-
Cap	€	-
	€	-

31_12_2020

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2020

Acquisto Area (c.20.10.01)	2010	€	3.846.126,00
		€	-
Lavori al	31/12/2018	€	3.074.747,40
Lavori al	31_12_2020		
20.10.03	U1	€	-
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-
20.20.03	Premi Assic.	€	-
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-
20.20.09	Spese amm.	€	-
20.20.19	Spese varie	€	-
20.50.01	Pubblicità	€	-
20.50.03	Spese contr.	€	-
		€	-
		€	-

Totale commessa/costi	€	6.920.873,40
mq.acquistati		57.023
Costo al mq.	€	121,37
Rimanenze finali		1.561

Totale valore rimanenze al 31_12_2020 **189.458,35**

rogito 29 marzo 19 J.Dental mq 3234

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2020

Rimanenze iniziali 01/01	€	189.458,35	
Lavori al	31_12_2020		
20.10.03	U1	€	-
20.10.03	U1	€	-
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-
20.10.07	Premi Assic.	€	-
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-
20.20.09	Spese amm.	€	-
20.20.19	Spese varie	€	-
20.50.01	Pubblicità	€	-
20.50.03	Spese contr.	€	-
		€	189.458,35
Vendite anno corrente			-
Rim finali al	31_12_2020	€	189.458,35
	Totale	€	189.458,35
		€	189.458,35
		-€	0,00

Piano Finanziario			Accantonamenti	
U1	69,28%	4.600.000,00	€	-
U2	6,33%	420.000,00	€	-
Cap	24,39%	1.619.255,50	-€	0,00
	100,00%	6.639.255,50	€	0,00

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_20

Acquisto Area (c.20.10.01) € 5.370.186,88

Lavori al dal 2004 2017 € 5.998.905,00

Lavori al	31_12_20		
20.10.03	U1	€ 57.929,32	biolchini
20.10.06	Cons.Tecn.	€ -	
20.20.07	Cons.amm.ve	€ -	
20.20.09	Spese amm.		
20.20.19	Spese varie	€ -	
20.50.01	Pubblicità	€ -	
		<u>€ 57.929,32</u>	€ 57.929,32

Totale commessa/costi	€ 11.427.021,20
mq.acquistati	91.715
Costo al mq.	€ 124,59
Rimanenze finali	3.622

Totale valore rimanenze al 31_12_20 **451.274,83**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_20

Rimanenze iniziali 01/01 € **448.987,09**

Acquisto area € -

Lavori al	31_12_20	
20.10.03	U1	€ 57.929,32
20.10.06	Cons.Tecn.	€ -
20.20.07	Cons.amm.ve	€ -
20.20.09	Spese amm.	€ -
20.20.19	Spese varie	€ -
20.50.01	Pubblicità	€ -
		<u>€ 506.916,41</u>

Vendite anno corrente
Rim finali al 31_12_20 € 451.274,83

Totale € 506.916,41 € 451.274,83

-€ 55.641,58

Accantonamenti

Piano Finanziario	
U1	51,00%
U2	21,00%
Cap	28,00%
	<u>100,00%</u>

€ -

SAN CESARIO LA GRAZIOSA 2

31_12_2020

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2020

Acquisto Area 20.10.01		€	8.580.824,83
Riacquisto Area (20.10.05)	22/10/2007	€	441.235,16
Lavori al	2003/ 2017	€	5.725.259,84

Lavori al	31_12_2020		
20.10.03	U1	€	-
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-
20.20.09	Spese amm.	€	-
20.20.19	Spese varie	€	-
20.50.01	Pubblicità	€	-
20.10.09	Conces.uso	€	-
		€	-

Totale commessa/costi	€	14.747.319,83
	€	14.747.319,83
mq.acquistati		154.870
costo al mq (stima marzo21)	€	81,00
Rimanenze finali		1.535
Totale valore rimanenze al 31_12_2020		124.335,00

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2020

Rimanenze iniziali 01/01 € 146.168,63

Lavori al	31_12_2020		
20.10.03	U1	€	-
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-
20.20.09	Spese amm.	€	-
20.20.19	Spese varie	€	-
20.50.01	Pubblicità	€	-
20.10.09	Conces.uso	€	-
		€	146.168,63

Vendite anno corrente			
Rim finali al	31_12_2020	€	124.335,00
		€	146.168,63
Totale		€	124.335,00

-€ 21.833,63

Piano Finanziario			Accantonamenti
U1	78,14%	7.021.231,54	€ -
U2	5,75%	516.456,00	
Cap	16,11%	1.447.900,63	-€ 21.833,63
	100,00%	8.985.588,17	-€ 21.833,63

BASTIGLIA

31_12_2020

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2020

Acquisto Area A.P.	€		1.828.958,03	
Acquisto Area 2008	€		100,00	
Lavori al 2003 -2017	€		1.524.192,37	

Lavori al 31_12_2020

20.10.03	U1	€	-		
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-		
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-		
20.20.09	Spese amm.	€	-		
20.20.19	Spese varie	€	-		
20.50.01	Pubblicità	€	-		
		€	-	€	-

Totale commessa/costi	€	3.353.250,40
mq.acquistati		41.382
Costo al mq. (stima marzo 21)	€	59,00
Rimanenze finali		1.571

Totale valore rimanenze al 31_12_2020 **92.689,00**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2020

Rimanenze iniziali 01/01 € 127.300,67

Lavori al 31_12_2020

20.10.03	U1	€	-		
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-		
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-		
20.20.09	Spese amm.	€	-		
20.20.19	Spese varie	€	-		
20.50.01	Pubblicità	€	-		
		€	127.300,67		
Vendite anno corrente					-
Rim finali al 31_12_2020		€		€	92.689,00
	Totale	€	127.300,67	€	92.689,00
		-€	34.611,67		

Piano Finanziario				
U1	74,18%	1.823.420,00	€	-
U2	11,39%	280.000,00		
Cap	14,43%	354.605,00	-€	34.611,67
	100,00%	2.458.025,00	-€	34.611,67

Accantonamenti

31_12_20

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_20

Acquisto Area (c.20.10.01)2010	€		4.294.030,20
Lavori al dal 2004 al 2017			€ 376.633,03
Lavori al 31_12_20			
20.10.03 U1	€	-	
20.10.06 Cons.Tecn.	€	-	
20.20.03 Premi assic.	€	-	
20.20.07 Cons.amm.ve	€	-	
20.20.09 Spese amm.			
20.20.19 Spese varie	€	-	
20.50.01 Pubblicità	€	-	
20.50.02 Studi e ric.	€	-	
	€	-	€ -

Totale commessa/costi	€		4.670.663,23
mq.acquistati			78.522
Costo al mq.	€		59,48
variante urb. Rimanenze finali			78.522

Totale valore rimanenze al 31_12_20 **4.670.663,23**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_20

Rimanenze iniziali 01/01	€		4.670.663,23
Lavori al 31_12_20			
20.10.03 U1	€	-	
20.10.06 Cons.Tecn.	€	-	
20.20.03 Premi assic.	€	-	
20.20.07 Cons.amm.ve	€	-	
20.20.09 Spese amm.	€	-	
20.20.19 Spese varie	€	-	
20.50.01 Pubblicità	€	-	
20.50.02 Studi e ric.	€	-	
	€		4.670.663,23
Vendite anno corrente			-
Rim finali al 31_12_20			€ 4.670.663,23
Totale	€	4.670.663,23	€ 4.670.663,23
	€	-	

Piano Finanziario			
U1	0,00%	€	-
U2	0,00%	€	-
Cap	0,00%	€	-
	0,00%	€	-

Accantonamenti

NOVI DI MODENA

31_12_2020

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2020

Acquisto Area (c.20.10.01) 2006 € 1.452.590,58
Indennità aggiuntiva 2010 € 11.542,32

Lavori al 31/12/2017 € 1.740.964,77

Lavori al 31_12_2020

20.10.03	U1	€	-	
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-	
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-	
20.20.09	Spese amm.	€	-	
20.20.19	Spese varie	€	-	
20.50.01	Pubblicità	€	-	
		€	-	€ -

Totale commessa/costi	€	3.205.097,67
mq.acquistati		46.703
Costo al mq. (stima marzo 21)	€	36,00
Rimanenze finali		11.255

Totale valore rimanenze al 31_12_2020 € **405.180,00**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2020

Rimanenze iniziali 01/01 € 772.399,51

Acquisto area € -

Lavori al 31_12_2020

20.10.03	U1	€	-
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-
20.20.07	Cons.amm.ve	€	-
20.20.09	Spese amm.	€	-
20.20.19	Spese varie	€	-
20.50.01	Pubblicità	€	-
		€	772.399,51

Vendite anno corrente -
 Rim finali al 31_12_2020 € 405.180,00

Totale € **772.399,51** € **405.180,00**

-€ 367.219,51

Accantonamenti

Piano Finanziario			
U1	87,36%	2.015.000,00	€ -
U2	3,04%	70.000,00	€ -
Cap	9,60%	221.458,00	
	100,00%	2.306.458,00	€ -

distributori carburanti

31_12_2020

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2020

Acquisto Area (c.20.10.01)	€	157.070,51
Lavori al 31/12/2015	€	18.214,51
Lavori al 31_12_2020		
20.10.03 U1	€	-
20.10.06 Cons.Tecn.	€	-
20.20.07 Cons.amm.ve	€	-
20.20.09 Spese amm.	€	-
20.20.19 Spese varie	€	-
20.50.01 Pubblicità	€	-
	€	-
	€	-

Totale commessa/costi	€	175.285,02
mq.acquistati		11.017
Costo al mq.	€	15,91
Rimanenze finali		2.102

Totale valore rimanenze al 31_12_2020 33.443,69

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2020

Rimanenze iniziali 01/01	€	33.443,69
Acquisto area	€	-
Lavori al 31_12_2020		
20.10.03 U1	€	-
20.10.06 Cons.Tecn.	€	-
20.20.07 Cons.amm.ve	€	-
20.20.09 Spese amm.	€	-
20.20.19 Spese varie	€	-
20.50.01 Pubblicità	€	-
	€	33.443,69
Vendite anno corrente		-
Rim finali al 31_12_2020	€	33.443,69
Totale	€	33.443,69
	€	33.443,69
	-€	0,00

Accantonamenti

Piano Finanziario			
U1	0,00%	-	€ -
U2pip 17	0,00%	-	€ -
Cap	0,00%	-	€ -
	0,00%	-	€ -

PARTE SECONDA

CONTO ECONOMICO 2020

RICAVI

Num	Descrizione	2019 Consuntivo euro	2020 Preventivo euro	2020 Consuntivo euro
04.01.01.02	VENDITE CONTO PROPRIO			
04.01.01.01.01.01	Vendita aree	571.450,00	736.885,00	0,00
04.01.01.03	Vendita immobili	0,00	0,00	0,00
04.01.01.01.02	Adeguamento convenzioni	108.291,50	0,00	132.539,60
04.01.06.08	Proventi diversi da commessa	40.000,00	0,00	0,00
	VENDITE C/O ENTI CONSORZIATI			
04.01.01.01.01.02	Vendita aree	319.600,00	355.508,00	0,00
	RICAVI SU PRESTAZIONI E SERVIZI		0,00	0,00
04.01.06.14	Rimborso costi per conto enti consorziati	0,00	0,00	3.050,00
04.01.06.02	Affitti, servitù e canoni	0,00	0,00	0,00
04.01.06.11	Diritti di segreteria	695,86	0,00	0,00
04.01.06.08	Proventi diversi	83.381,32	48.000,00	48.580,14
04.01.06.09	Rimborso Comuni Adeguamento/riscatto Peep Pip	7.647,15	5.000,00	6.786,38
	RIMBORSI SPESE			
04.01.02.05	Rimborso spese di urbanizzazione primaria	0,00	0,00	18.153,41
	INTERESSI ATTIVI			
04.02.03.01	Da c/c bancari	1.631,54	100,00	109,88
04.02.03.03	Da depositie polizze di capitalizzazione	282.161,57	215.000,00	296.040,98
05.01.02.02	Abbuoni attivi	0,00	0,00	0,06
	PROVENTI STRAORDINARI			
04.01.06.04.02	Plusvalenze da alienazioni	0,00	0,00	0,00
04.01.06.12	Proventi straordinari	23.959,59	39.000,00	4.497,27
04.01.06.10	Sopravvenienze attive	3.714,01	0,00	999,27
04.01.06.05	Penali art.8 convenzione	0,00	0,00	0,00

segue

segue RICAVI

Num	Descrizione	2019 Consuntivo euro	2020 Preventivo euro	2020 Consuntivo euro
014.01.06.13	Progetto Eu LIFE IRIS (J92115000480006)	0,00	23.796,90	23.796,90
	UTILIZZO FONDI			
04.01.08.01	Oneri di urbanizzazione primaria	66.800,00	0,00	0,00
04.01.08.12	Oneri di urbanizzazione secondaria	3.657,56	654.000,00	44.972,74
04.01.08.03	Oneri diversi	0,00	145.456,10	1.215.634,62
05.10.00	RIMANENZE FINALI			
05.01.07.02	Valore aree	6.635.634,54	8.972.000,00	6.230.556,66
05.01.07.10	Valore immobili	0,00	0,00	0,00

Totali

8.148.624,64

11.194.746,00

8.025.717,91

PERDITE D'ESERCIZIO	0,00	0,00	0,00
TOTALI RICAVI	8.148.624,64	11.194.746,00	8.025.717,91

COSTI

Num	Descrizione	2019 Consuntivo euro	2020 Preventivo euro	2020 Consuntivo euro
05.20.00	RIMANENZE INIZIALI			
05.01.07.01	Valore iniziale aree	7.066.351,75	6.713.000,00	6.635.634,54
05.20.02	Valore iniziale immobili	0,00	0,00	0,00
	ORGANI ISTITUZIONALI			
05.01.03.10.01	Indennità e rimborsi ai revisori	6.400,00	6.400,00	6.344,00
05.01.03.10.02	Nucleo di valutazione	1.300,00	1.300,00	1.300,00
	ACQUISTO SERVIZI C/O PROPRIO			
05.01.01.01.01	Acquisizione aree	66.800,00	1.905.873,00	
05.01.01.02.01	Acquisizione immobili	0,00	0,00	0,00
05.01.01.03.01	Spese di urbanizzazione primaria	7.589,01	1.450.000,00	66.929,32
05.01.01.04.01	Spese di urbanizzazione secondaria	0,00	0,00	0,00
05.01.01.05.01	Progettazioni e prestazioni professionali esterne	66.198,64	170.000,00	22.073,60
05.01.03.29	Manutenzione ordinaria lotti	653,35	1.500,00	1.342,00
	ACQUISTO SERVIZI C/O ENTI CONS.			
05.01.01.01.02	Acquisizione aree	0,00		27.405,00
05.01.01.03.02	Spese di urbanizzazione primaria	24.843,99	10.000,00	58.355,84
05.01.01.05.02	Progettazioni e prestazioni professionali esterne	17.186,98	5.000,00	5.223,55
05.01.01.04.2	Spese di urbanizzazione secondaria	0,00	0,00	63.653,14

segue COSTI 1

Num	Descrizione	2019 Consuntivo euro	2020 Preventivo euro	2020 Consuntivo euro
SPESE AMMINISTRATIVE				
05.01.04.01	Affitto locali/utilizzo beni di terzi	22.973,79	23.017,00	23.016,56
05.01.03.04	Assicurazioni	9.300,34	9.600,00	8.846,30
05.01.03.30	Manutenzione beni mobili e immobili	12.628,44	10.500,00	10.659,08
	Riscaldamento	6.786,24	0,00	0,00
	Pulizia locali	5.785,47	0,00	0,00
05.01.03.10.03	Consulenze amministrative	40.994,25	2.500,00	8.781,71
05.01.03.08	Posta e telefono servizi amministrativi diversi	2.945,42	3.200,00	2.623,98
05.01.03.31	Spese amministrative varie	678,50	700,00	5.523,24
	Diritti segreteria c/o consorzio	0,00	0,00	0,00
	Diritti di segreteria allo Stato	0,00	0,00	0,00
05.01.05.11	Sicurezza posti lavoro	2.037,73	1.500,00	1.968,00
05.01.01.13	Spese di gestione automezzo	811,28	1.000,00	269,51
05.01.01.14	Attrezzatura minuta_ Materiale cons	90,79	100,00	1.621,20
05.01.03.32	Spese varie	6.235,30	5.300,00	5.591,62
05.01.09.15	Quote associative	520,00	520,00	520,00
	Utilizzo beni di terzi	5.754,14	0,00	0,00
SPESE DI PERSONALE				
05.01.05.01.01	Retribuzioni e indennità	295.799,49	306.500,00	304.184,37
05.01.05.02.01	Oneri sociali	85.284,46	89.800,00	87.519,29
05.01.05.05.01	Rimborsi spese ed indennità di missione	49,10	400,00	0,00
05.01.05.06.01	Formazione professionale	1.272,80	1.500,00	6.032,75
05.01.05.02.02	Spese per buoni pasto	2.766,48	3.200,00	2.576,32
05.01.05.02.02	Contributi INPS -D.S.	1.879,82	1.900,00	2.159,20
Progetto Eu LIFE IRIS (J92115000480006)				
	Travel and subsistence (rimborsi viaggi)	21,45	0,00	0,00
	External assistance(consulenze esterne)	8.000,00	0,00	0,00
	Other costs(altri costi)	0,00	0,00	0,00
	Personnel(costi personale)	1.864,06	0,00	0,00
	Overheads(spese generali)	0,00	0,00	0,00
SPESE DI VENDITA				
05.01.03.03	Pubblicità e pubblicazioni	661,61	500,00	630,07
05.01.03.20	Studi, ricerche, concorsi e Rigenerazione aree indu	38.421,81	150.000,00	19.159,86
05.01.09.05	Spese contrattuali e di registro	0,00	500,00	0,00
SPESE DI RAPPRESENTANZA				
05.01.03.13	Spese di rappresentanza e promozione	0,00	500,00	0,00
05.01.05.12	Per convegni e congressi	0,00	500,00	0,00

segue

segue COSTI 2

Num	Descrizione	2019 Consuntivo euro	2020 Preventivo euro	2020 Consuntivo euro
COSTI FINANZIARI				
05.02.01.03	Interessi passivi e comm. su c/c bancario	0,00	15.000,00	0,00
05.01.03.11	Commissioni e spese bancarie	137,15	3.000,00	2.989,12
05.01.09.10	Perdite su crediti verso clienti	0,00	0,00	0,00
24.10.00	COSTI STRAORDINARI			
05.01.09.16	Oneri straordinari	74.823,81	3.000,00	1.220,00
05.01.09.14	Sopravvenienze passive	0,00	0,00	0,00
05.01.09.12.02	Minusvalenza passiva	0,00	0,00	190,32
QUOTE DI AMMORTAMENTO				
05.01.06.01.02.10	Mobili ed arredi	2.250,91	4.200,00	4.389,36
05.01.06.01.02.11	Macchine elettroniche ufficio e Hardware	2.588,52	2.200,00	3.405,79
05.01.06.01.02.12	Autovettura	0,00	0,00	0,00
05.01.06.01.01.15	Software	4.375,79	3.500,00	4.583,00
05.01.06.01.02.08	Attrezzatura generica	0,00	0,00	0,00
05.01.06.01.02.09	Centralino telefonico	534,36	600,00	534,36
05.01.06.01.01.14	Migliorie beni di terzi	763,29	0,00	763,29
ACCANTONAMENTI				
05.01.07.01	Per oneri di urbanizzazione primaria	0,00	0,00	0,00
05.01.01.08.01	Per oneri urbanizzazione secondaria	0,00	186.536,00	0,00
05.01.01.09	Per oneri diversi	122.318,86	0,00	0,00
05.01.08.03	Per fondo rischi controversie legali	0,00	0,00	598.895,49
05.01.01.07.01	Per oneri U1 PIP di Ravarino	4.410,48	4.800,00	0,00
05.01.01.08.02	Per oneri U2 PIP di Ravarino	7.958,04	8.600,00	0,00
05.01.01.07.03	Per rimborso area PIP Ravarino	53.916,52	58.200,00	0,00
IMPOSTE E TASSE E CANONI				
05.01.05.09.01	Imposte e tasse (irap)	25.681,96	25.800,00	26.390,02
05.01.03.33	Canoni	37.978,46	3.000,00	2.413,11
Totali		8.148.624,64	11.194.746,00	8.025.717,91
UTILE DI ESERCIZIO		0,00	0,00	0,00
TOTALI COSTI		8.148.624,64	11.194.746,00	8.025.717,91

PARTE TERZA

**STATO PATRIMONIALE
ACCANTONAMENTO FONDI**

2020

STATO PATRIMONIALE AL 31-12-2020

Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2020	Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2020
ATTIVO			PASSIVO		
IMMOBILIZZAZIONI DI CUI	186.517,38	172.499,58	FONDO PER RISCHI ED ONERI	23.392.536,38	22.726.327,24
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			DI CUI:		
- Software per ufficio	50.224,93	53.934,50	- Fondo di riserva:		
- Migliorie beni di terzi	4.581,58	4.581,58	- Fondo oneri di U1	11.490.481,41	11.490.481,41
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:			- Fondo oneri di U 1 Modena Nord IT	546.104,10	546.104,10
- Mobili ,attrezzature,automezzi	131.710,87	113.983,50	- Fondo dl riserva	7.475.398,79	6.259.764,17
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:	2.692,63	2.324,06	- Fondo rischi	1.258.035,95	1.856.931,44
- Depositi cauzionari	2.692,63	2.324,06	- Fondo oneri di U2	655.171,54	605.701,53
			- Fondo Adeguamento Convenzioni	1.967.344,59	1.967.344,59
CREDITI DI CUI	2.595.375,83	2.282.323,24			
- verso clienti	2.581.796,87	2.252.039,59	FONDO AMMORT. BENI MOBILI/imm:	136.177,87	124.463,78
- verso erario	0,00				
- diversi	13.578,96	30.283,65	RATEI E RISCONTI PASSIVI	0,00	0,00
COSTI ANTICIPATI	0,00	0,00			
DISPONIBILITA' LIQUIDE:	14.990.882,28	15.422.259,68	DEBITI	882.388,41	1.259.172,20
- Saldi c/c bancari	1.385.949,90	1.424.501,34	DI CUI:		
- Depositi bancari	13.604.651,78	13.996.905,77	- verso Cassa Risparmio Ravenna	60,52	29,24
- Cassa/Cassa ditte	280,60	852,57	- verso fornitori	161.115,71	39.743,37
TERRENI C/O RIMANENZE FINALI	6.635.634,54	6.230.556,66	- verso Istituti previdenziali	0,00	0,00
FABBRICATI C/O RIMANENZE FINALI	0,00	0,00	- verso altri	160.017,12	554.402,62
			- verso inail	57,23	0,00
			- accantonamenti verso Erario per ritenute Fon	561.137,83	664.996,97
TOTALI	24.411.102,66	24.109.963,22	TOTALI	24.411.102,66	24.109.963,22
CONTI D' ORDINE			CONTI D'ORDINE		
- Opere e prestazioni da realizzare	0,00	0,00	Impegni opere e prestazioni da realizzare	0,00	0,00

SITUAZIONE DI ACCANTONAMENTO AI FONDI - ANNO 2020

Descrizione	Importo 1/1/20	pagam/liquidaz.	accanton.20	disp.31/12/20
a) Urbanizzazione primaria				
a/1 - Parte generale				
Fondo iniziale	11.490.481,41			
in diminuzione:				
a) Utilizzo fondi anno :				
Accantonamento			0,00	
Fondo al 31 dicembre	11.490.481,41	0,00	0,00	11.490.481,41
a/3 - MODENA - NORD IT.				
Fondo iniziale	546.104,10			
Liquidazione lavori		0,00		
Fondo al 31 dicembre			0,00	546.104,10
b)Urbanizzazione secondaria:				
b/1 - Parte generale				
Lavori U2:				
Modena	655.171,54	49.470,01	0,00	605.701,53
San Cesario	0,00	0,00	0,00	0,00
Bomporto	0,00	0,00	0,00	0,00
Campogalliano	0,00	0,00	0,00	0,00
Soliera	0,00	0,00	0,00	0,00
Bastiglia 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Novi	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Fondo U.2	655.171,54	49.470,01	0,00	605.701,53

Descrizione	Importo 1/1/20	pagam/liquidaz.	accanton/2020	disp.31/12/20
f) Fondo adeguam. convenzioni	1.967.344,59			
a) Utilizzo fondi anno 2020		0,00	0,00	1.967.344,59
g) Fondo rischi	1.258.035,95		598.895,49	1.856.931,44
h) Fondo riserva utilizzo fondo 2020	7.475.398,79	1.215.634,62	0,00	
Saldo al 31/12/20				6.259.764,17
Totale complessivo 31/12/2020	23.392.536,38	1.265.104,63	598.895,49	22.726.327,24

PARTE QUARTA

**ELENCO
DEI CREDITI VERSO CLIENTI
DEBITI VERSO FORNITORI**

AL 31/12/2020

CREDITI VERSO CLIENTI AL 31/12/20	
CambiaMo Spa	21.391,46
Comune di Bomporto	375,60
Comune di Modena	1.603.345,73
Comune di Nonantola	814,93
Perseo Fondo	11,87
Interim srl	626.100,00
TOTALE CREDITI V.CLIENTI	2.252.039,59

CLIENTI CONTO ANTICIPI 31/12/20	
O & N (Nonantola)	5.000,00
TOTALE CREDITI V.CLIENTI	5.000,00

DEBITI VERSO FORNITORI AL 31/12/20	
Sorgeaqua srl	27.272,73
Hera spa	-4,61
Fornitori c.fatture da ricevere	11.386,66
Direttore	623,99
Biolchini Costruzioni Srl	464,60
TOTALE DEBITI V.FORNITORI/DIVERSI	39.743,37

PARTE QUINTA

INVENTARIO DEI BENI MOBILI E DELLE ATREZZATURE

Il registro dei cespiti ammortizzabili per l'anno 2020, è posto agli atti
 La suddivisione per categorie al 31.12.20 è la seguente :

Categoria	Costo storico	Fondo	Residuo da amm.re
Beni materiali			
Centralino telefonico/attrezz.	2.671,80	1.870,26	801,54
Mobili e arredi	64.922,03	41.579,58	23.342,45
Macc.el.ufficio/cell.	32.437,77	23.487,36	8.950,41
Autovettura	13.822,00	13.822,00	0,00
Attrezzatura generica	129,90	129,90	0,00
Totali categoria	113.983,50	80.889,10	33.094,40

Categoria	Costo storico	Fondo	Residuo da amm.re
Beni immateriali			
Software	53.934,50	42.135,94	11.798,56
Migliorie beni di terzi	4.581,58	1.526,58	3.055,00
Totali categoria	58.516,08	43.662,52	14.853,56

TOTALI GENERALI	172.499,58	124.551,62	47.947,96
------------------------	-------------------	-------------------	------------------

**VERBALE DEL REVISORE UNICO
AL RENDICONTO ANNO 2020**

(n. 2/2021)

Oggi, 13 del mese di aprile 2021 alle ore 11,00, presso il suo Studio, in Modena, Via P. P. Pasolini n°, il Revisore Unico Dott. Massimiliano Baraldi è convocato per l'esame del seguente O.d.G :

“RENDICONTO ESERCIZIO 2020 “

Si fa presente che tutti i controlli relativi a quanto sopra sono stati eseguiti presso la sede del Consorzio, in continuo durante l'anno, mentre quelli più specifici sono stati eseguiti anche da remoto, con scambio telematico di documentazione con la responsabile del servizio ragioneria, sig.ra Melotti Barbara, a seguito delle restrizioni conseguenti l'emergenza epidemiologia dovuta al COVID-19

Ricevimento del rendiconto

Il rendiconto, corredato dai documenti accompagnatori è stato approvato dal Consiglio d'Amministrazione in data 31 marzo 2021, con deliberazione n.4 ed è stato messo a disposizione del Revisore nel rispetto dei termini previsti dal regolamento di contabilità.

Il Dott. Massimiliano Baraldi, esaminata la proposta di conto consuntivo per l' anno 2020, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2020 alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti e impegni eseguiti, nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge;
- b) la corrispondenza del conto del tesoriere con gli incassi e pagamenti risultanti dal conto del bilancio;
- c) il rispetto del principio della competenza nella rilevazione degli accertamenti e degli impegni;

- d) la corretta e completa esposizione dei risultati amministrativi, nella relazione illustrativa, conformemente alle norme statutarie e regolamentari dell'Ente.

Nel procedimento di verifica, il Revisore ha effettuato l'esame, avvalendosi delle tecniche di controllo a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel rendiconto, nonché l'adeguatezza e correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal Consiglio di Amministrazione.

Il Revisore ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, ha acquisito e vigilato sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'ente, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni. Ha altresì svolto controlli contabili specifici, alla luce del cambio di software utilizzato nell'anno in corso

Corre poi d'obbligo informare che tra i compiti del Revisore vi è, anche per questo esercizio, quello di verificare se l'attuale situazione legata all'emergenza da COVID-19 possa far emergere nuovi rischi soprattutto con riferimento alla liquidità, alla continuità ed alla compliance normativa. Al momento non sono rilevabili particolari conseguenze della pandemia, se non una situazione di stallo del mercato in cui insiste, sulla cui persistenza è difficile formulare ipotesi. Il Consorzio ha comunque adottato tutte le prevenzioni necessarie per permettere la continuazione dell'attività e, allo stato attuale, non si ravvisano particolari rischi di liquidità (stante la buona dotazione di risorse) né di continuità. Sarà tuttavia compito precipuo del Revisore tenere monitorati con estrema attenzione questi aspetti nel proseguo dell'anno in corso. Nel merito, sono state altresì valutate le considerazioni espresse dagli amministratori nella loro relazione, ritenendole appropriate.

Il Revisore

ATTESTA

che il presente rendiconto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero la corretta situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'ente stesso, in conformità alle norme di legge.

Resoconto delle verifiche

Premesso che il rendiconto viene presentato con le modalità indicate dal Codice Civile, il Revisore attesta che nel corso dell'anno sono state regolarmente eseguite le verifiche periodiche disposte dalla legge e dal regolamento di contabilità. Durante tali verifiche, si è constatata la regolare tenuta dei libri e delle scritture contabili.

In modo analogo, è stata verificata la corretta tenuta dell'inventario.

Nel corso delle verifiche eseguite si è proceduto al controllo dei valori di cassa e degli altri titoli e valori posseduti dal Consorzio: dalle risultanze dei controlli è sempre emersa una sostanziale corrispondenza con la situazione contabile.

Inoltre, durante il periodo amministrativo che si è chiuso, il Revisore ha potuto verificare che sono stati adempiuti in modo corretto e nei termini di legge e di statuto gli obblighi posti a carico del Consiglio di amministrazione. In particolare, risultano versate le ritenute, i contributi, l'imposta Irap e le somme ad altro titolo dovute all'Erario o agli enti previdenziali, così come risultano regolarmente presentate le dichiarazioni fiscali e le certificazioni uniche dovute in qualità di sostituto d'imposta. Inoltre, il Consorzio ha provveduto al regolare pagamento periodico dell'Iva derivante dallo *split payment*, ai sensi dell'art. 1 comma 632 della Legge 190/2014, dall'art. 17-ter del DPR 633/1972 e delle relative circolari ministeriali esplicative.

Presentazione del rendiconto

Passando all'esame del rendiconto relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 possono essere così riassunte:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2020
Immobilizzazioni Immateriali nette	14.853,56
Immobilizzazioni Materiali nette	33.182,24
Immobilizzazioni Finanziarie	2.324,06
Terreni e Rimanenze finali	6.230.556,66
Crediti	2.252.206,03
Disponibilità liquide	15.422.259,68
Risconti attivi	30.117,22
Totale attività	23.985.499,45
PASSIVO E FONDI	31/12/2020
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	12.036.585,51
Fondi di riserva	6.259.763,29
Fondo rischi	1.856.931,44
Fondi di riserva per oneri di urbanizzazione secondaria	605.701,93
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.344,59
Fondo imposte e tasse (prev. Ritenute interessi fondi patr)	664.996,97
Totale Patrimonio	23.391.326,73
Debiti	594.175,72
Totale passività	594.175,72
Totale passività e netto	23.985.499,45

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	0,00
Altri ricavi	238.402,97
Utilizzo fondo (al netto risultato eserc.2020)	44.972,74
Totale Valore della produzione	283.375,71
COSTI DELLA PRODUZIONE	
Costi di aree, progettazione e urbanizzazione	-245.531,10
Costi di servizi amministrativi	-76.204,09
Costi per il godimento beni di terzi	-23.016,56
Costi per il personale	-402.471,93
Costi quote di ammortamento	-13.675,80

Accantonamenti per rischi	-598.895,49
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	-405.077,88
Oneri diversi di gestione	-1.930,32
Totale Costi della produzione	1.768.771,17
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>	-1.485.395,46
Proventi finanziari	296.150,86
Oneri finanziari	0,00
<i>Totale della gestione finanziaria</i>	296.150,86
Risultato prima delle imposte	-1.189.244,60
Imposta Irap	-26.390,02
Totale (risultato negativo 2020)	-1.215.634,62

Il risultato di esercizio negativo del 2020, è coperto utilizzando il fondo di riserva.

Nel seguito il Dott. Massimiliano Baraldi espone alcune considerazioni in merito alle parti più rilevanti.

LO STATO PATRIMONIALE 2020

Criteri di valutazione

Gli amministratori nella redazione del presente rendiconto non hanno derogato alle norme di legge ed hanno adottato i medesimi criteri di valutazione dell'anno precedente, delle singole poste dell'attivo e del passivo. Il revisore prende atto dei criteri di valutazione adottati che di seguito sintetizza.

Aree e terreni

Le rimanenze sono state valorizzate al costo di acquisto maggiorato di tutti gli altri oneri direttamente imputabili, in base allo stato delle opere, a norma del Codice Civile. L'esame a campione effettuato dal Revisore, in ordine alla valutazione delle giacenze di aree, ha permesso di verificare il carattere di prudenza seguito nell'attribuzione di valore alle stesse.

Si prende atto che, nell'ottica della prudenza e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, il Consorzio ha predisposto una ricognizione generale delle rimanenze, tramite incarico a due periti; l'esito di tali perizie ha reso necessario una svalutazione di alcune poste al minore valore di mercato, rispetto a quello del costo.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da software e da migliore su beni terzi; esse sono iscritte al costo di acquisto, inclusi gli oneri accessori di diretta imputazione e sono ammortizzate con quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzo del bene.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti. Il costo delle immobilizzazioni, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà del Consorzio e ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento.

Crediti verso clienti

Sono stati iscritti al valore nominale senza prevedere alcuna specifica svalutazione per rischi di insolvenza ed ammontano complessivamente ad € 2.252.040 (€ 2.581.797 nel 2019), costituiti da crediti verso servizi forniti ai Comuni consorziati, dalla Società Cambiamo e da crediti verso clienti le cui rate sono garantite da polizze fideiussorie.

Si rileva che tra le poste del passivo è stato incrementato il fondo rischi generico, costituito in anni precedenti e necessario per fronteggiare le eventuali perdite su crediti, stante la situazione che interessa il tema di rimodellamento terreni nel PIP del Comune di Ravarino e con le valutazioni espresse nella relazione del rendiconto.

Gestione patrimoniale

Alla data del 31/12/2020 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 13.996.905 (13.604.652 nel 2019), di cui per € 50.996,78 al Fondo AXA DIG7, di cui per € 13.441.032 dal Fondo Musical di MPS e per la restante somma di € 504.876 dalla Polizza BG Vita di Generale. Trattasi di polizze di capitalizzazione a capitale garantito.

Disponibilità liquide

Le giacenze presso il tesoriere e presso le altre banche, valutate al loro valore nominale, ammontano complessivamente ad € 1.425.354,00 (€ 1.385.950 nel 2019) sono state oggetto di controlli nel corso delle verifiche periodiche. Le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 853 e sono state oggetto di controlli periodici effettuate dal Revisore.

Patrimonio e relativi Fondi

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 20.869.395 (€ 21.357.020 nel 2019) le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 6.259.763 (€ 7.550.587 nel 2019);
- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria di € 12.036.586 quali appositi fondi costituiti negli esercizi precedenti relativamente

ad investimenti per urbanizzazioni e completamento di piani per gli insediamenti produttivi già conclusi;

- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione secondaria per € 605.702 corrisponde ad un fondo destinato a finanziare le opere di urbanizzazione secondaria;
- Fondo adeguamento convenzioni per € 1.967.345 corrisponde ad appositi fondi costituiti negli anni precedenti per proventi incassati per l'aggiornamento di passate convenzioni.

Fondi per rischi ed oneri

Il fondo rischi di Euro 1.856.931, destinato a fronteggiare possibili contenziosi che potessero insorgere, è già stato sopra oggetto di argomentazione.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale, giacché non si rilevano a tutto oggi richieste di interessi di mora o altro e sono suddivisi sulla base della natura del creditore. In particolare:

- Debiti per complessivi € 594.175,72 (€ 882.388 nel 2019) costituiti per € 68.100 da debiti verso fornitori, per € 68.069 da accantonamenti per i fondi del personale, per € 458.300 per debiti v/terzi, per € 29 da debiti vs Banche e carte di credito, per € 5.000 per anticipi da clienti versato da ditta assegnataria, nonché per la residua somma di € 24.183 da debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto, inps e Iva da split payment.

IL CONTO ECONOMICO 2020

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza

temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2020 ammontano complessivamente ad € 0 (€ 719.741 nel 2019).

Nei proventi diversi e straordinari per un totale di € 238.402,97 rientrano i servizi offerti ai propri soci ed € 132.540 per rimborso spese da opere di urbanizzazione primaria.

Le spese di acquisizione aree ammontano ad € 0 e le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad €. 125.285; le spese di urbanizzazione secondaria ammontano ad € 63.653.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e prestazioni professionali, essi ammontano ad € 27.297 (83.386 nel 2019). Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 76.204 (€ 88.814 nel 2019); le spese del personale sono pari ad € 430.830 (€ 388.879 nel 2019). I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 23.017 e sono costituiti dal canone pagato alla Società Cambiamo spa per utilizzo nuovi locali.

Gli ammortamenti ordinari del 2020 ammontano ad 13.676 (€ 10.513 nel 2019).

La voce Oneri straordinari per €. 1.220, all'interno della macro-voce oneri diverse di gestione è relativa a al contributo erogato ad AESS ai fini sponsorizzazione "Settimana della Bioarchitettura e Sostenibilità"

Gestione finanziaria

Nel corso del 2020 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 296.151 (€ 283.793 nel 2019) sulla gestione dei propri fondi patrimoniali e non ha sostenuto oneri finanziari.

Risultato economico complessivo

L'esercizio 2020 si è chiuso con una diminuzione del patrimonio netto del Consorzio di € 1.215.634,62

Il Revisore Unico Dott. Massimiliano Baraldi, confermando quanto espresso con la presente relazione,

certifica

la corrispondenza delle risultanze del rendiconto con quelle della contabilità dell'Ente relativa all'esercizio 2020,

esprime

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2020, così come redatto dall'organo amministrativo.

Revisore Unico,

Dott. Massimiliano Baraldi

(originale firmato)

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Massimiliano Baraldi', is written over the printed name and the '(originale firmato)' text.