



RENDICONTO 2021

Approvato con Delibera Assembleare n.1 del 21 aprile 2022

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

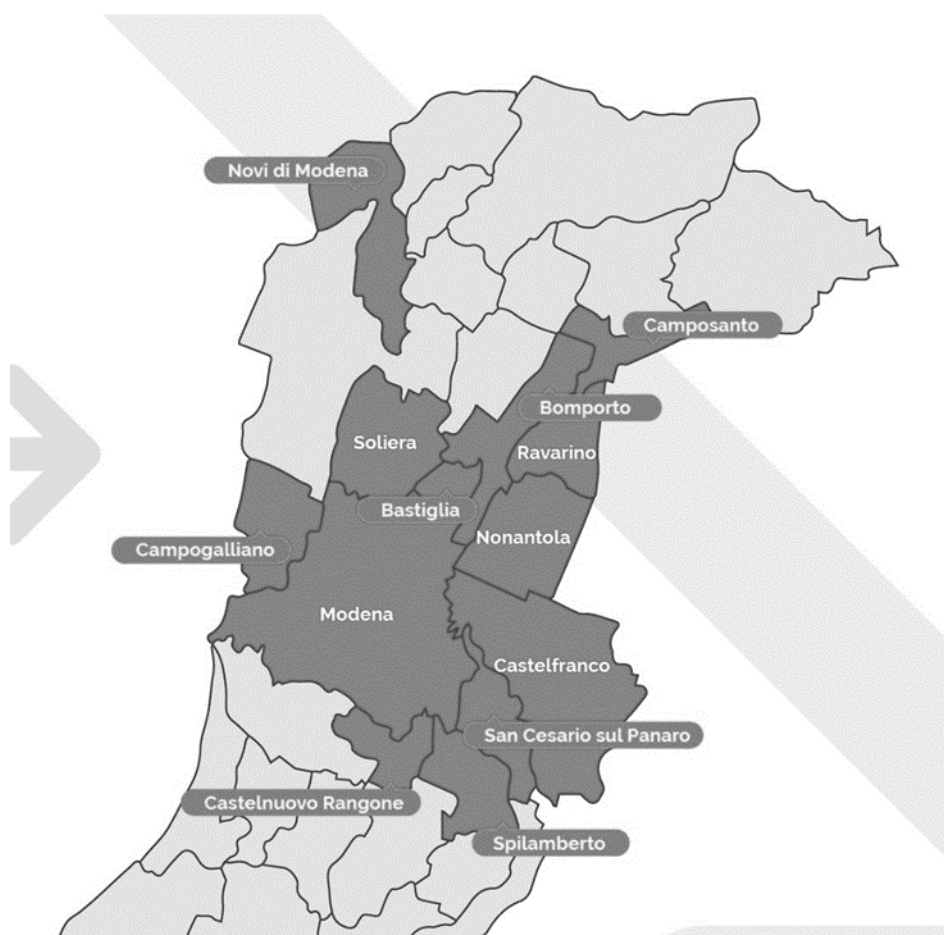
RELAZIONI

TABELLE E DIAGRAMMI

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO 2021

RELAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

(marzo 2022)



Sommario

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

1.1. Premessa

Il Bilancio 2021 presenta aspetti consolidati a livello Patrimoniale che Economico. Il Conto Economico proposto mostra un risultato positivo 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 nonostante i dati positivi del PIL nazionale per l'anno 2021.

Il PIL del 2021 è aumentato di circa il 6,6%. I dati sono stati forniti dal rapporto Istat pubblicato il 1° marzo 2022. I risultati, per il MEF, rappresentano 'una solida base per assicurare la continuità della ripresa'. Tuttavia, sono molte le incertezze che caratterizzano il 2022.

Nel 2020 era stato registrato un calo del 9%. Per il Ministero dell'Economia e delle Finanze il risultato migliore delle previsioni è dovuto al dinamismo del sistema produttivo, alla gestione dell'emergenza sanitaria e alle scelte di politica economica. La crescita maggiore viene registrata nel settore delle costruzioni, seguito dall'industria e dai servizi.

Nel terziario, a guidare la crescita sono stati il commercio, trasporti, alberghi e ristorazione, le attività professionali, scientifiche e tecniche, amministrative e servizi di supporto e i servizi di informazione e comunicazione.

Tuttavia, ai buoni risultati del 2021 si contrappone una situazione piuttosto incerta, anche a causa del rincaro delle materie prime, dell'energia e della guerra in Ucraina.

Il vento della ripresa quest'anno ha rilanciato l'economia regionale. Il rimbalzo, dopo il 2020, l'anno più nero dal dopoguerra per la diffusione della pandemia, è evidente. Anche se per arrivare a un recupero pieno occorrerà attendere la fine del prossimo anno, quando l'Emilia-Romagna avrà superato il livello del Pil del 2019.

È quanto si ricava dal Rapporto annuale **"Dalla ripresa ai cambiamenti strutturali: analisi e prospettive per l'economia dell'Emilia-Romagna"**, realizzato in collaborazione da **Unioncamere** e **Regione**, basato anche su stime **Prometeia**.

Per il 2021 era prevista una rapida ripresa del **prodotto interno lordo regionale** (+6,5%) che proseguirà anche nel 2022, seppur su ritmi più contenuti (+3,8%). I numeri della ripresa potrebbero essere ancora superiori se non si registrassero difficoltà legate all'approvvigionamento di materie prime e al costo dell'energia.

Nel complesso dei primi nove mesi del 2021, la **produzione industriale** è salita del 11,5% rispetto all'anno precedente e il livello di attività è risultato inferiore a quello del 2019 di solo il 2,3%. Il terzo trimestre a sé considerato superare il livello di attività dello stesso trimestre del 2019 del 3,3%.

Nel 2020 la pandemia ha determinato un calo dell'**occupazione** mentre nel 2021, se si prende in considerazione la media dei primi tre trimestri, l'**occupazione media regionale** è in crescita dello 0,7% rispetto alla media dei primi nove mesi del 2020 (14,0 mila occupati in più) anche se risulta essere ancora inferiore al 2019 (-2,0%). Nella media dei primi tre trimestri dell'anno il **tasso di disoccupazione**

statistica complessivo è pari al 5,4%.

In tutti i dati sopra riportati la Provincia di Modena ha avuto un ruolo trainante.

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 secondo le disposizioni e norme nazionali.

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.

Il CdA con delibera n. 16 del 28/06/2021 ha concesso, per i motivi di cui sopra, alla società O&N Spa - NIM, una proroga del termine di presentazione della variante PUA-PIP relativa al comparto 'Gazzate' nel Comune di Nonantola, originariamente previsto nella determinazione del Direttore n. 138 del 23/11/2018, sino alla data del 31 agosto 2021, condizionandone le validità al seguente evento: sottoscrizione tra Consorzio e O&N SpA – NIM di un preliminare di vendita ove sia previsto il versamento di una somma pari al 20% del corrispettivo spettante al Consorzio nonché un termine ultimo per la stipula del contratto definitivo dopo l'approvazione della variante sopra citata e relativa pubblicazione sul BURERT. Demandando al Direttore Generale l'adozione di tutte le attività e/o atti utili a definire il suddetto contratto preliminare in accordo con il citato soggetto attuatore. **Il 9 settembre 2021 è stato sottoscritto il contratto di opzione con O&N Group – Nim srl. Il 21/12/2021 è stata convocata la Prima Conferenza dei Servizi.**

Area di Santa Caterina. Il Comune di Modena ha dato mandato al Consorzio (D.G.C. n. 482 del 27/09/2016) di predisporre uno Studio di fattibilità al fine di valutare la possibilità di prevedere un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in variante agli strumenti urbanistici vigenti nell'area localizzata nella zona est della Città, interclusa tra la Ferrovia, la Tangenziale e via Santa Caterina, denominata dal PRG vigente come Zona elementare n. 710 ex Zona territoriale omogenea 'F'.

Lo scorso 29 ottobre si è svolta la quarta seduta della Conferenza Preliminare ai sensi dell'art. 34 comma 3 D.Lgs. 267/2000, artt. 4, 59 e 60 della L.R. n. 24/2017, art. 40 L.R. 20/200.

Il Consiglio comunale di Modena ha dato il via libera il 14/10/2021, approvando la proposta di Accordo di programma per la realizzazione del PIP Santa Caterina in variante agli strumenti urbanistici e con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in un'area di circa sei ettari, quale estensione del comparto Torrazzi esistente.

Nella seduta del 14/10/2021, il Consiglio comunale di Modena ha infatti approvato la delibera che, riconoscendo un prioritario interesse pubblico nell'intervento del PIP Santa Caterina, conferisce il mandato al rappresentante del Comune di procedere alla stipula della proposta di Accordo di programma tra Comune, Provincia e Consorzio e, contestualmente, di approvare il Piano di insediamento dell'area produttiva Santa Caterina il cui deposito e pubblicazione è avvenuto il 24 novembre 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.

Con deliberazione dell'Assemblea Consorziale n. 4 del 17/12/2021, sono state approvate le seguenti linee guida che il Consiglio di Amministrazione deve seguire nella scrittura del provvedimento programmatico attuativo valevole sino a fine mandato e quindi per gli anni 2022-24:

- che sulla scorta delle suddette linee guida, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1 in data 27/01/2022, il Consorzio approvava il documento redatto dal Direttore Generale atto a definire per il Consorzio Attività Produttive il Piano delle Azioni 2022/24;
- che tale deliberazione prevede, altresì, che entro i primi mesi del 2023 il Direttore Generale dovrà provvedere a censire le nuove esigenze dei Comuni consorziati, al fine di individuare e approvare le nuove proposte di collaborazione provenienti dai Comuni stessi, con l'intento primo di fornire un supporto tecnico volto a far risultare questi destinatari dei fondi derivanti dal PNRR.

2.2 - Previsioni investimenti e Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese

Il CdA del 07/05/2020 con delibera n. 17 ha approvato il Piano biennale "Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (emergenza covid-19)". Il Consorzio per il #Rilancio. Un Programma biennale per sorreggere il processo di sostegno e rilancio economico post emergenza Covid-19.

Gli investimenti per il "Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (emergenza covid-19)" sono assunzioni teoriche per ipotetici investimenti, sulla base della Delibera summenzionata, con criteri di prudenzialità. Stante l'avvio delle consultazioni e dei relativi progetti con i Comuni soci (che hanno presentato istanza di manifestazione per collaborazioni di cui al Piano di Rilancio) è previsto comunque un monitoraggio permanente delle previsioni di Bilancio.

Il Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (emergenza covid-19) è sintetizzato nei punti di cui sotto:

- Collaborazione e supporto ai Comuni soci per la costruzione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) ed in particolare dell'Atlante Aree Produttive sull'esempio di quanto già svolto per il Comune di Modena (con l'obiettivo di mantenere costantemente aggiornato tale data base). **Per queste attività il Consorzio prevede un investimento di circa 250.000,00 Euro/anno, attivando anche le collaborazioni di cui al punto 2.**
- Collaborazione con i Comuni soci per supportare e collaborare agli interventi di rigenerazione, riqualificazione e/o ampliamento delle Imprese del tessuto produttivo. **Per questa attività il Consorzio prevede un investimento di circa 250.000,00 Euro/anno.**
- Acquisizione aree sulle quali il Comune di riferimento ha in corso e/o attivi nel breve periodo dei progetti di riuso e rifunzionalizzazione al fine di predisporre interventi di bonifica, sistemazione dell'area e/o messa in sicurezza di edifici e manutenzione degli immobili. **Per questa attività il Consorzio prevede un investimento a rotazione di circa 5,00 ML di Euro complessivi per il biennio.** L'obiettivo è incentivare e avviare la rigenerazione/riqualificazione. A tal proposito si avvieranno relazioni e rapporti con la Regione per richiedere la messa a disposizione di fondi funzionali alle bonifiche e acquisizioni aree per 'PIP in rigenerazione'.
- Individuazione di concerto con i Comuni soci per progetti di rigenerazione di spazi connessi al produttivo, per attività di supporto o servizi, al produttivo, nelle aree produttive o limitrofe, per

accrescere l'attrattività dei territori: ristorazione/street food, spazi verdi, car&bike sharing, piazzole attrezzate per la ricarica elettrica. **Il Consorzio prevede un investimento di circa 150.000,00 Euro/anno.** L'attività dovrà prevedere coinvolgimento delle imprese e dei lavoratori presenti. Dovrà inoltre essere accompagnato da processi di confronto e partecipazione (laboratori chiusi) con associazioni, collegi e ordini professionali.

- Premi/Sponsorizzazione a supporto di concorsi di progettazioni (progetto architettonico definitivo) eventualmente promossi anche da imprese per la realizzazione di ampliamenti e/o nuove sedi aziendali e produttive **con un investimento previsto per circa 75.000,00 Euro/anno.** Si predisporrà un avviso per supportare il costo di progettazione con contributi max per intervento di circa 15.000,00 Euro e pari al max 50% delle spese tecniche. Partecipazione del Consorzio (con un esperto) nel team di valutazione. I progetti verranno pubblicati in apposita pagina del sito web del Consorzio. Il progetto verrà valutato prevalentemente per le soluzioni innovative proposte nei temi: ecologico-ambientali, d'accessibilità, di sostenibilità e connettività.
- **Aggiornamento dello studio del CRESME** sugli scenari economici della Provincia di Modena post Covid-19.
- **Collaborazione con i Comuni per la gestione di interventi legati alla formazione professionale e all'innovazione tecnologica delle imprese:** il Consorzio come concessionario di immobili recuperati a tale scopo, come stazione appaltante o come supporto alla stesura di bandi per l'accoglimento di progetti formativi innovativi a servizio delle imprese del territorio.
- **Collaborazione con i Comuni interessati dal terremoto per la riqualificazione degli edifici e spazi pubblici ancora lesionati:** il Consorzio potrebbe collaborare con questi Comuni, previa sottoscrizione di apposita convenzione, individuando personale tecnico-amministrativo di supporto dalla fase di gara fino alla computazione/rendicontazione dei lavori eseguiti.

Sulla base di quanto già indicato nella parte dei RIMBORSI SPESE è stato aggiunto il PIANO DI RILANCIO 2021-2022 con quattro sotto voci: 1. Acquisizione immobili. 2. Progettazioni e prestazioni professionali esterne. 3. Spese di urbanizzazione primaria. 4. Premi e sponsorizzazioni.

Il CdA con Delibera n. 31 del 04/12/2020 ha approvato e dichiarato ricevibili le proposte di collaborazione pervenute al Consorzio dai Comuni consorziati in attuazione del 'Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (emergenza Covid-19)'.

COMUNE DI MODENA

Rifunzionalizzazione del comparto ex Fonderie, al fine di garantirne l'utilizzo, in coerenza con il progetto DAST, al fine di concludere le verifiche funzionali alla definizione delle eventuali bonifiche ambientali



Comune di Modena ha demandato al Consorzio le azioni necessarie a supportare il completamento della caratterizzazione, quale analisi del rischio propedeutica ad un eventuale bonifica ambientale, dell'area Ex Fonderie Riunite atta ad ospitare il nuovo distretto sede di attività e funzioni per l'accelerazione dello sviluppo delle startup che operano nel campo delle tecnologie legate al settore dell'Automotive e più in generale della mobilità sostenibile (DAST). In proposito il Comune di Modena, in associazione temporanea con Fondazione Democenter Sipe, ha presentato alla Regione Emilia-Romagna specifica istanza per essere ammesso al contributo previsto nell'ambito dell'attività 5.1 del PRAP 2012-2015, per la realizzazione del progetto "Il Parco dell'Automotive – realizzazione di spazi per l'incubazione, l'accelerazione e la crescita di start-up del settore Automotive e Mobilità".

Nel contratto sottoscritto con la Regione per l'ottenimento del finanziamento, il Comune si è impegnato all'attuazione dello Stralcio 2A (Decreto del Sindaco PG 341280 del 19/11/2019) e alla contestuale predisposizione di un Piano di Recupero complessivo del comparto, tra cui rientra la caratterizzazione e bonifica ambientale per stralci del comparto stesso;

Il Consorzio, con apposita convenzione, si è impegnato ad eseguire per conto del Comune di Modena, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. f) dello Statuto consorziale, e in esecuzione degli impegni assunti con le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 17/2020 e n. 31/2020, le prestazioni occorrenti per addivenire alla realizzazione delle indagini geotecniche e sismiche dei terreni nonché delle verifiche meccaniche sulle strutture degli edifici inclusi nell'area coinvolta dallo stralcio 2A del progetto "Il Parco dell'Automotive – realizzazione di spazi per l'incubazione, l'accelerazione e la crescita di start-up del settore Automotive e Mobilità", legato al D.A.S.T. – Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia - Programma di Riqualificazione Urbana dell'area "ex Fonderie" di Modena.

In particolare, il servizio in oggetto dovrà sviluppare le seguenti aree di indagine riferite al terreno e ai fabbricati inclusi nel richiamato stralcio 2A:

- 1) effettuazione di indagine geologico/ambientale sull'area coinvolta nello stralcio 2A;
- 2) effettuazione di prove meccaniche/geotecniche e sismiche sull'area coinvolta nello stralcio 2A;
- 3) verifica meccanica delle strutture caratterizzanti gli edifici inclusi nello stralcio 2A;
- 4) Stesura dell'integrazione del piano di caratterizzazione per la parte inerente allo stralcio 2°;
- 5) effettuazione di prove meccaniche/geotecniche e sismiche sull'area inclusa nell'intero comparto delle Ex Fonderie, al fine di redigere la relazione di piano geologica, geotecnica e sismica a supporto della progettazione ingegneristica;

I risultati delle indagini e verifiche, racchiusi in apposita relazione tecnica, verranno inviati al Comune di Modena per utilizzarne agli scopi di cui in premessa. Alla luce degli esiti di tali indagini e verifiche, qualora ve ne sia la necessità, il Comune di Modena potrà chiedere al Consorzio, mediante apposita e concorde integrazione della presente Convenzione, l'esecuzione di specifiche azioni utili alla definizione del Piano di caratterizzazione e Analisi del Rischio previsti per il comparto in oggetto, tenendo in considerazione le attività già svolte nonché tutte quelle previste e/o richieste successivamente alla sua approvazione da ARPAE per gli stralci 1A e 2°.

Le spese tecniche per l'esecuzione del servizio in oggetto ammontano a € 24.000,00 circa, oneri fiscali di legge

inclusi, e sono a carico del Consorzio rientrando nelle previsioni di Bilancio 2021 relativamente all'attuazione del Piano di Rilancio approvato con la citata deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17/2020, come successivamente meglio definito con deliberazioni di CdA n. 20/2020 e n. 31/2020.

Ad integrazione della comunicazione del 25/06/2020 il Comune di Modena in data 26/05/2021 ha richiesto la collaborazione del Consorzio per l'esecuzione e conseguente finanziamento **delle opere necessarie a mantenere e completare le urbanizzazioni primarie relative al lotto di proprietà del Comune di Modena, sito in Via Divisione Acqui, da realizzare secondo i principi di cohousing.**

COMUNE DI NOVI DI MODENA.

Recupero ex casa del magistrato del Po in via Monti a Rovereto s/S e recupero sede delle associazioni ex ARCI in via IV Novembre n. 37 a Rovereto s/S. **Sono in corso approfondimenti relativi ai temi di cofinanziamento del Comune, che aggiornerà il Consorzio in merito.**

COMUNI DI CAMPOSANTO E BOMPORTO.

Immobile ex scuola di Bottegone – Gestione dell'immobile da parte del CAP una volta ultimati i lavori di ricostruzione post-sisma. Richiesta di impegno al cofinanziamento di una quota lavori per l'adeguamento impiantistico-tecnologico;

Piazzale ex deposito AMO – Proposta di acquisto da parte del Consorzio per destinarla agli usi degli enti del terzo settore, protezione civile e iniziative commerciali private. **Con lettera dello scorso 1° luglio l'Amministrazione comunale richiedeva di dare priorità alla sottoscrizione di convenzione funzionale all'elaborazione di un masterplan urbanistico concernente gli interventi relativi al Piazzale ex deposito AMO e aree limitrofe. Sono in corso approfondimenti del Comune, che aggiornerà il Consorzio in merito.**

COMUNE DI SPILAMBERTO.



Collaborazione del Consorzio nel definire la rifunzionalizzazione del comparto stesso, che possa passare anche per il tramite dell'acquisto da parte del Consorzio di parte dell'area, non interessata da attività di bonifica ambientale, attualmente oggetto d'asta fallimentare di cui il Consorzio è risultato aggiudicatario del lotto n. 2 (superficie di 97.934 mq + fabbricato rurale di 260 mq). Importo offerto pari a € 285.750,00. Per oneri vari pari a circa € 47.000,00 + oneri € 3.000,00. Incidenza al mq circa 3,43 euro

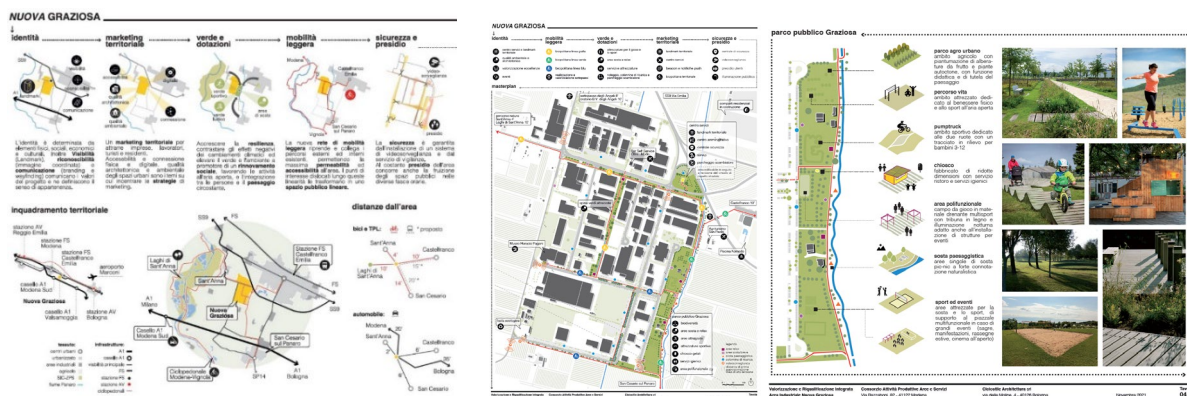
Il Comune di Spilamberto ha avviato il percorso che porterà al rinnovo completo della propria strumentazione

urbanistica vigente avendo presente come l'attività di revisione generale della pianificazione delle aree non può essere affrontata con approccio settoriale e non può prescindere dalle scelte di assetto generale del territorio in via di definizione.

Nel territorio di Spilamberto è presente un'area denominata SIPE dal nome della Società che ha condotto in passato, nel complesso industriale medesimo, la produzione di esplosivi (SIPE - Società Italiana Prodotti Esplosivi), collocata nella zona sud del Comune a confine con il Comune di Vignola. L'ex complesso industriale è ubicato a est di via Vignolese (strada Provinciale S.P. 623 del Passo Brasa) e per la sua rilevanza storico-architettonica è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'area, a causa dell'inquinamento causato dalle attività produttive che si sono effettuate nel passato, deve essere sottoposta ad un importante intervento di bonifica sia ambientale che bellica. Al fine di perseguire gli obiettivi di bonifica nonché quelli di recupero e valorizzazione del complesso industriale, il Comune di Spilamberto insieme ai Comuni di Vignola, Savignano e la Provincia di Modena aveva promosso e approvato nel 2009 un accordo di Programma (Decreto del Presidente della Provincia di Modena del 16/4/2009). Il territorio interessato dall'Accordo di Programma comprendeva, oltre al suddetto complesso industriale, anche un'importante area demaniale verso il fiume Panaro (ora di proprietà del Comune di Spilamberto) nonché un'area di circa 10 ha a ovest di via Vignolese e compresa tra la Vignolese e l'area industriale denominata ex Sipe Nobel – Le Alte. Detta ultima area, denominata ex Sipe Nobel – Le Alte, data la conformazione fisica e le infrastrutture al contorno, di fatto, si presenta come interclusa ed è, inoltre, direttamente connessa al sistema della viabilità (strada provinciale nuova pedemontana) e, dunque, potrebbe configurarsi, in prospettiva, come un eventuale ampliamento naturale dei poli produttivi dotati di servizi ed infrastrutture capaci di minimizzare i costi dello sviluppo urbano, utilizzando e sfruttando convenientemente le risorse esistenti.

Si è altresì dato mandato al Direttore di predisporre apposita convenzione, in pieno accordo con il Comune di Spilamberto, per la redazione dello studio di fattibilità al fine di valutare la possibilità di prevedere un Piano di rifunzionalizzazione del comparto Ex-Sipe, nell'ambito della green economy, che dovrà essere sottoposta e preventivamente approvata dal Consiglio di Amministrazione.

COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO



Piano di adeguamento e riqualificazione dell'area industriale "La Graziosa". Il corrispettivo per i servizi resi da parte del Consorzio è stabilito in € 20.000,00 onnicomprensivi di eventuali oneri fiscali, di cui il Comune si farà carico per la quota forfettaria di € 5.000,00, trovando la parte residua copertura nel Bilancio di previsione del Consorzio in attuazione del Piano di Rilancio approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 in data 07/05/2020, come successivamente meglio definito con deliberazioni del medesimo Consiglio n. 20 del 29/06/2020 e n. 31 del 04/12/2020.

Il Consorzio si impegna ad eseguire per conto del Comune di San Cesario sul Panaro le prestazioni occorrenti per definire lo studio preliminare comprensivo del relativo documento di indirizzo strategico (MASTERPLAN), avente ad oggetto la Valorizzazione e Riquilificazione integrata dell'Area Industriale La Graziosa, con le seguenti finalità:

- 1. costruzione di un'identità riconoscibile dell'area produttiva verso l'esterno al fine di migliorare l'immagine complessiva delle aree produttive; dovranno essere creati differenti concept e microprogetti che migliorino il brand della zona., sino alla creazione di un brand.**

Questo elemento è particolarmente strategico perché funzionale – anche in termini percettivi – a dare un segno tangibile di rinnovamento del comparto industriale La Graziosa;

- 2. elaborazione del Progetto di Sicurezza con previsione di un sistema di Videosorveglianza degli accessi all'intero all'ambito produttivo.**

Si tratta di un altro elemento fondamentale, in quanto il tema sicurezza rappresenta una delle principali sensibilità del mondo imprenditoriale, nonché un elemento utile alla dissuasione di fenomeni di degrado urbano come il passaggio di carovane di nomadi o l'abbandono di rifiuti nei pressi della locale stazione ecologica. Su tale aspetto, si evidenzia che il comando di Polizia Locale ha già elaborato uno studio preliminare che può costituire un allegato al presente documento.

- 3. definizione di una nuova progettualità generale delle aree verdi e degli spazi pubblici, tenendo presente che gli elementi di arredo urbano (pensiline, panchine, illuminazione di arredo, cestini ...) verranno pensati nell'ottica di un'impronta progettuale uniforme, identificativa dei luoghi di installazione.**

Pur essendo l'area in condizioni urbanistiche discrete, si ritiene che un progetto di riqualificazione non possa prescindere da un miglioramento degli elementi di corredo sopra indicati. In particolare, in un'ottica di sicurezza integrata, pare strategico un approccio volto a migliorare la vivibilità e la fruibilità complessiva del comparto. Ciò assume ancor più valore se si considera che, oltre a numerose realtà industriali che attraggono visitatori e lavoratori, all'interno del comparto trova dimora un polo di attrazione turistica fondamentale per il Comune di San Cesario sul Panaro, come il museo "Horacio Pagani" presso la sede di Pagani Automobili S.p.a., che ogni anno attrae fra i 15.000 e i 20.000 visitatori;

- 4. potenziamento della mobilità interna mediante collegamento fra i due percorsi ciclabili oggi esistenti verso il capoluogo e verso la frazione S. Anna.**

Il comparto è collegato al percorso ciclopedonale lungo la storica Via Viazza verso il capoluogo del Comune di San Cesario sul Panaro e da un altro collegamento ciclopedonale verso la frazione di S. Anna. Occorre ragionare nell'ottica di un potenziamento della mobilità interna che funga da collegamento fra i due percorsi sopra citati; si ritiene inoltre opportuno prevedere, nel quadro di una generale riqualificazione della mobilità interna, una valutazione in ordine alla riqualificazione dei tratti stradali interni al comparto;

- 5. elementi di interesse progettuale: marketing territoriale e servizi.**

Un progetto di riqualificazione del comparto industriale "La Graziosa" non può prescindere da un approccio orientato al marketing territoriale, sia per la presenza, già ricordata, del polo attrattivo del Museo Horacio Pagani, che colloca di fatto il comparto nella mappa nazionale delle "Terre di motori e Motor Valley", sia per

la collocazione del comparto stesso, vicino all'area di interesse naturalistico ZPS dei laghi di S. Anna e a tutte le proposte ricettive dei comuni limitrofi.

Il Consorzio, nell'ambito dell'obiettivo di sviluppo ed efficientamento dell'area industriale in questione, si impegna a costituire forme e sedi per la mediazione dei conflitti interni fra i diversi attori in gioco (imprenditori manifatturieri, imprenditori dei servizi e logistica, residenti, ecc.), dando vita a forme di 'gestione collaborativa' di alcune tematiche di interesse comune: gestione del verde pubblico, gestione della sicurezza e della videosorveglianza dell'ambito, gestione energetica, ecc. Il Consorzio si impegna, in accordo con l'Amministrazione comunale, per la costituzione di un organismo di gestione riconosciuto, eventualmente dotato di una piccola sede stabile.

Il masterplan ha definito una serie articolata di interventi per la valorizzazione dell'ambito produttivo, consentendo all'amministrazione comunale di definire un primo stralcio di intervento che riguarda azioni in tema di sicurezza integrata, comprensiva di potenziamento dell'illuminazione pubblica, di implementazione dell'impianto di videosorveglianza, progettazione di un sistema di segnaletica wayfinding, ristrutturazione e implementazione segnaletica d'area. Questi primi interventi sono cofinanziati dalla Regione Emilia-Romagna nelle azioni di riqualificazione urbana e la promozione del sistema integrato di sicurezza L.R. 24/2003.

Si è anche dato atto che:

- le già indicate proposte di collaborazione sono da considerarsi ricevibili poiché i relativi costi sono stati previsti nel Bilancio Preventivo 2021-22.

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 era derivata 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, nel Bilancio consuntivo 2020, si è ritenuto quindi opportuno e prudentiale (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.

Nel Bilancio consuntivo 2021 non sono state apportate ulteriori modifiche dei valori immobiliari di mercato delle aree registrate a rimanenza.

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 Fondo Rischi presente in Bilancio alla data del 31/12/2019 ammontava a complessivi € 1.258.035,95 ed è stato confermato nel Bilancio Previsionale 2020, 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.

La sopravvenuta perizia del CTU ci ha posto nella situazione di doverne comunque tenere conto in sede di Bilancio Consuntivo 2020, nel rispetto della massima prudenza pur se con tutta l'aleatorietà del caso. Conseguentemente si è reso 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, ha evidenziato 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 nel bilancio consuntivo 2020 l'adeguamento del Fondo Rischi, portandolo dall'importo di € 1.258.035,95 ad € 1.856.931,44 **con un incremento di € 598.895,49** pari a circa il 50% del maggiore valore presunto in perizia, secondo consolidata prassi valutativa per casi simili.

Nel corso del CdA del 14/10/2021 è stata presentata la bozza definitiva - redatta dall' arch. Laura Mazzei consulente del Consorzio - del Progetto Paesaggistico e del Verde (Relazione illustrativa ed elaborato grafico) esplicativa della proposta di rimodellazione (entro il Comparto) dei terreni con valori COD non conformi (rif. Determinazione ARPAE del 19/03/2019 - protocollo comunale n. 2970/2019). Tali elaborati sono stati inviati formalmente al Sindaco di Ravarino con nota del 13/09/2021 – ns. prot. n. 1182 al fine di condividere la proposta con i tecnici comunali e relativi consulenti in data 24/09/2021.

Stante le situazioni in essere, gli approfondimenti svolti dal Comune e dal Consorzio, e l'elaborazione di prima bozza di istanza che SEAR dovrà consegnare ad ARPAE è plausibile che al momento non sia necessaria una ulteriore previsione di Fondo Rischi. È 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.

Ricavi vendita aree.

Il Consorzio continua quindi a risentire in maniera decisa della situazione del mercato.

Anno	Ricavi vendite aree (ML €)	Differenza anno precedente (ML €)	Differenza anno precedente (%)
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 Ravarino)	0,89	-0,79	-47%
2020	0,00	-0,89	-100%
2021	0,00	0,00	0%
media 2021/2012 (10 anni)	1,72	-0,18	-11%
media 2021/2016 (05 anni)	0,88	-0,24	-27%

Per concludere l'analisi si riporta nella parte sottostante il risultato economico per il raffronto costi/ricavi a consuntivo (anche di tipo progressivo) degli ultimi tredici esercizi (2009-2021):

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**	-€ 1.215.634,42	-€ 695.838,08
2021	€ 215.435,87	-€ 480.402,21

* 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 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.): €. 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 e al 2020.

Le rimanenze finali quale patrimonio immobiliare per il 2021 ammontano a € 6.240.384,37 rispetto al valore del 2020 che era pari a € 6.230.556,66.

1.3. Altri Ricavi e Costi

Si sono registrati ricavi per € 455.876,34 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 € € 178.684,44 e come il valore del 2021 sia nettamente superiore al valore medio registrato nel periodo 2021-2017.

I valori di ricavi provenienti dai rimborsi dei Comuni per pratica di adeguamento, riscatto PEEP e PIP si attesta per un valore (circa € 8.170,00) leggermente al di sotto del valore medio del periodo 2021-2017.

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	€ 17.798,59	€ 214.513,36
2019	€ 108.291,50	€ 7.647,15	€ 115.938,65
2020	€ 132.539,60	€ 6.786,38	€ 139.325,98
2021	€ 455.876,34	€ 8.174,73	€ 464.051,07
media 5 anni (2021/2017)	€ 178.684,44	€ 9.254,19	€ 187.938,63

I ricavi (rimborso costi per conto enti consorziati) per i servizi offerti ai propri Soci (ai sensi dell'art. 1 commi 2 e 3 dello Statuto consorziale) sono stati registrati **€ 365.046,85 che comprende il finanziamento da parte del Comune di Modena** per la gestione: di studi fattibilità PUMS2030, completamento opere urbanizzazione Comparto PEEP - Via Divisione Acqui, analisi stato delle opere urbanizzazione dell'ex Mercato Bestiame e la realizzazione del progetto di Video sorveglianza dell'ambito produttivo dei Torrazzi.

I ricavi per (proventi diversi) sono pari a € 74.120,92 riferibili al rimborso: da parte della STU CambiaMo -

per la collaborazione sinergica - del trattamento economico del Direttore Generale per l'anno 2021, costi assicurativi relativi all'operazione O&N Group e NIM srl dell'area 'Gazzate' a Nonantola (MO) e per la cessione in proprietà in favore della Società BAIMMOBIL S.R.L. di un lotto di terreno sito nel comparto P.I.P. 'Centro Funzionale Merci e Dogana' in Comune di Campogalliano

Alla voce (proventi straordinari) si registra un valore pari a € 54.521,71 relativo al rimborso, riconosciuto al Consorzio quale Stazione Appaltante, per la realizzazione della Rotatoria in Viale Caduti sul lavoro via Emilia Est a Modena.

La voce 'Utilizzo fondi oneri urbanizzazione secondaria' per € 543.659,38, corrisponde al finanziamento della Rotatoria Via Emilia Est/Caduti, con parte degli oneri di urbanizzazione secondaria di spettanza del Comune di Modena.

In riferimento agli interessi attivi derivanti da depositi delle polizze di capitalizzazione e conto corrente tesoreria si registrano valori pari a € 303.740,12.

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 2020;
- per le **Spese Amministrative (affitto, assicurazioni, consulenze amministrative, ecc...)** di importo pari a circa € 71.437,00 in linea con il bilancio preventivo e con il consuntivo 2020 (€ 69.400,00) con una riduzione (circa -40%) rispetto al 2019 (€ 117.500,00). Tale riduzione è dovuta agli importi relativi alle consulenze amministrative e legali passate da € 40.994,25 (2019) a € 10.010,83 (2021) 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;
- per le **Spese complessive di Personale** si attestano a circa € 408.019,91 e € 27.161,13 per imposte e IRAP. Tali spese risultano in linea con il bilancio preventivo e con il consuntivo 2020 al netto della spesa sostenuta per il rinnovo del contratto 2016-2020 dei Dirigenti (€ 387.052,00 per personale e € 25.681,96 imposte e IRAP). 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 le **Spese relative a Studi, Ricerche & Rigenerazione Aree Industriali** gli investimenti risultano pari a € 19.000,00 in linea con quanto preventivato. Il 2021 è stato l'anno di avvio delle previsioni del 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 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 2021, un saldo di € 1.872.641,07 così suddiviso:

- Conto corrente tesoreria	CC0530146329	€	729.691,47
- Conto corrente vincolato*	CC0530279118	€	1.099,991,24
- Conto corrente economale	CC0530146406	€	1.792,87
- Conto corrente 'Generali'	CC8500609836	€	41.165,49

* Conto corrente vincolato (con apertura di una linea di credito a fronte dell'emissione della polizza fidejussoria Cassa Risparmio Ravenna n. 9930933 di €. 1.099.159,20), per contratto di opzione sottoscritto in data 09/09/2021 (ns protocollo n. 1165/2021 del 09/09/2021) per l'acquisto dell'area di Gazzate a Nonantola (MO) con O&N Group S.p.A. - NiM srl.(Delibere del CdA n. 19 del 04/08/2021, del Presidente del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 09/09/2021, ratificata con Delibera del Cda n.25 del 14/10/2021, avente ad oggetto "Concessione di fido/credito da parte del Tesoriere "La Cassa di Ravenna S.p.A." e contestuale pegno su preesistente liquidità – Autorizzazione e delega").

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 1,34%.

Tali Polizze presentano al **31 dicembre 2021 un saldo positivo di € 14.400.649,51** così suddivisi:

- **€ 13.844.263,30** per la polizza 'Musical' (dato certificato);
- **€ 52.144,21** per la polizza 'DIG7 DIGA' (dato certificato);
- **€ 504.242,00** per la polizza 'BG CedolaPiù Ri.Alto' (dato indicativo non certificato).

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 2021

Il Conto Economico

La situazione economica del Bilancio Consuntivo 2021 è presentata con lo schema a sezioni contrapposte di ricavi e costi di gestione.

Il Bilancio Consuntivo 2021 conclude una situazione economica in pareggio per un importo complessivo di **€ 8.046.341,75** di costi e ricavi ed è così riassumibile:

Ricavi:

Nel 2021 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 2021	€ 0,000
- Anno 2020	€ 0,000
- Anno 2019	€ 0,571 milioni
- Anno 2018	€ 1,678 milioni
- Anno 2017	€ 1,836 milioni

La voce "adeguamento convenzioni" pari ad **€ 455.876,34**, è relativa ai rogiti effettuati nel 2021, per la rettifica della convenzione mediante aggiornamenti dei patti convenzionali nei comparti PIP (Modena, Castelnuovo Rangone, Campogalliano, S. Cesario, Bomporto).

La voce "Ricavi su prestazioni di servizi e rimborsi spese" per un totale di **€ 447.342,50**, è così suddivisa:

1. **"Rimborso costi per conto enti consorziati" € 365.046,85 comprende il finanziamento** da parte del Comune di Modena dei seguenti progetti o lavori:
 - PUMS2030 (convenzioni che finanziano studi fattibilità per la realizzazione di ciclabili, svincoli, tutor.
 - Comparto PEEP - Via Divisione Acqui
 - Mercato Bestiame
 - Video sorveglianza Torrazzi
2. **"Proventi diversi" € 74.120,92** per il rimborso da parte della STU CambiaMo del trattamento economico del Direttore per l'anno 2021 e di spese varie (cancelleria), per rimborso costi assicurativi relativi all'operazione Nim, oltre ad € 20.000,00 per cessione area a Campogalliano
3. **"Rimborsi dai Comuni per Adeguamenti Riscatti PIP e PEEP" € 8.174,73**

Gli interessi attivi sul conto corrente di Tesoreria ed economale presso la Cassa di Risparmio di Ravenna **risultano di € 87,70** (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 2,65 (netto 1,15%), sono di **€ 303.652,42**, come documentato dagli Enti certificatori.

Alla voce "Proventi straordinari": **€ 54.521,71** relativo al compenso del 10% riconosciuto al Consorzio quale Stazione Appaltante, per la realizzazione della Rotatoria in Viale Caduti a Modena.

La voce "Utilizzo fondi oneri urbanizzazione secondaria" per **€ 543.659,38**, 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 aumentate rispetto al 2021, passando da € 6.230.556,66 a € 6.240.384,37.

Le rimanenze al 31/12/2021 per un totale di € 6.240.384,37 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
189.472,37	PONTE ALTO SUD PIP 10
4.680.476,91	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:

- Progettazioni e prestazioni professionali esterne per € 103.739,32 riguardano i costi sostenuti per i servizi di supporto allo Sportello Alluvione del Comune di Nonantola colpito dagli eventi alluvionali del 06 dicembre 2020 per € 51.883,19, per € 17.690,00 per progettazione del Sistema di video sorveglianza nel Comparto Pip Torrazzi, per € 9.813,68 per la valutazione delle aree a Nonantola, per € 12.053,60 per Accordo di programma attinente allo studio di un accordo di programma in variante ai piani urbanistici vigenti per la definizione di un Piano Pip nella zona est di Modena, per € 6.340,95 per competenze professionali relative alla valutazione delle aree Pip , € 4.500 per incarico avente per oggetto l'esecuzione delle valutazioni preventive nel comparto Mercato Bestiame.

- Manutenzione ordinaria lotti : sistemazione agraria nel Comparto Pip 8 a Modena Ovest.

La voce "Spese per conto enti consorziati" per un totale di € 895.432,19 comprende:

1. € 544.704,77 riguardano le opere per la realizzazione della Rotatoria in Viale Caduti e per i lavori nel Comparto Peep Via Divisione Acqui in Comune a Modena;
2. € 13.825,96 per lavori di completamento nel comparto Pip di Ravarino.
3. € 331.604,10 comprende le Progettazioni e prestazioni professionali esterne per incarichi nei progetti: Rotatoria Viale Caduti, Peep Divisione acqui, Ravarino e PUMS2030.

La voce "Piano di Rilancio 2021-2022" per un totale di € 44.122,92 comprende:

1. Studi per indagini geotecniche e sismiche dei terreni ed edifici compresi nel Comparto ex Fonderie per € 23.654,49
2. Documento di indirizzo strategico (Masterplan) per la riqualificazione dell'area industriale La Graziosa a San Cesario per € 16.998,99
3. € 3.469,44 per lavori nel comparto Peep Divisione Acqui.

Le spese amministrative riguardanti le spese di gestione dell'Ente ammontano ad un totale di Euro 71.437,00 in linea con il bilancio preventivo.

Le spese per il personale ammontano ad Euro 408.019,91 , 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 spesa sostenuta per il rinnovo del contratto 2016-2020 dei Dirigenti

La voce "Studi, ricerche e Rigenerazione Aree Industriali" Euro 19.000,00 comprende le spese per il Progetto #Ovest Lab per l'anno 2021.

La voce "Costi finanziari" per Eu 4.552,90 comprende il costo sostenuto per il servizio di Tesoreria con Cassa Risparmio Ravenna rinnovata per periodo 2020/2025 oltre all'addebito delle commissioni per emissione fideiussione a garanzia del pagamento effettuato dalla Società Nim assegnataria dell'area a Nonantola e ad interessi passivi per €. 227,72.

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 11.860,96.

Per le imposte IRAP e Canoni di Bonifica, la spesa sostenuta nel 2021 è pari a € 29.399,23.

Ai fini del raggiungimento del pareggio di bilancio 2021, si accantona nel fondo di riserva il risultato positivo d'esercizio € 215.435,87.

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 Eu 172.499,58 invariati rispetto all'anno 2020. Il riepilogo per categoria è allegato nella parte quinta del consuntivo "inventario beni mobili e immobili".

Nel loro complesso risultano già ammortizzati per una percentuale del 79,03%.

Le aree invendute sono indicate in bilancio per un valore complessivo di Eu 66.240.384,37, 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 31-12-2021".

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 2.041.907,81 comprendono Euro 416.100,00 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, per Euro 1.625.507,81.

Le Polizze di Capitalizzazione al 31 dicembre 2021 sono composte dalla Polizza 'DIG7

DIGA' n. 0135144 per Euro 52.144,21, dalla Polizza 'V222 Musical CAP.PU.VA' n. 7300051 per Euro 13.844.263,30 e dalla Polizza BG Cedola Più Ri. Alto per Euro 504.242,00 Le valorizzazioni al 31/12/2021 sono agli atti.

I conti corrente bancari corrispondono ad Euro 772.649,83 e la cassa contanti/cassa ditte ammontano a Euro 455,95.

b) Il passivo patrimoniale è così suddiviso:

Le somme accantonate nei fondi ammontano a Euro 22.343.738,17, in aumento rispetto al 2020.

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 7.676,59, comprende 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 2020 per fare fronte a eventuali controversie legali (Rif. Relazione Direttore Generale).
- e) Il fondo di riserva ammonta a Euro 6.475.200,04 in aumento di € 215.435,87. 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 2020.
- g) Il fondo ammortamento beni mobili, immobili e beni immateriali ammonta ad Euro 136.324,74.

I debiti ammontano ad Euro 2.247.533,50 e sono così motivati:

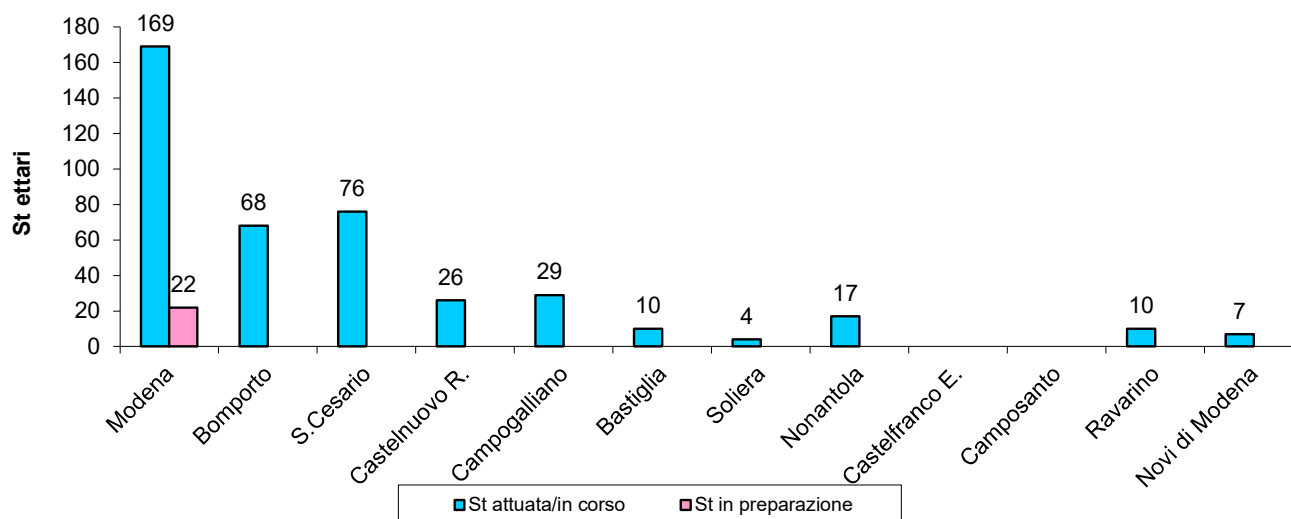
- Verso fornitori/diversi per un importo complessivo di Euro 187.796,03 di cui è fornito a parte elenco analitico che consente un esame più dettagliato delle singole poste passive;
- Verso altri per un importo di Euro 1.287.749,87 ed è composto dagli accantonamenti per i fondi del personale art. 31 contratto nazionale e relativi oneri sociali, a debiti perso erario (Iva split payment e ritenuta autonomi) oltre ad €. 1.104.159,20 anticipate dalla Società Nim per accordo assegnazione area a Nonantola.

- Verso l'erario per Euro 771.685,65 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 31/12/21	%	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	185.644	56,78	1.698.254	40,80	27,82	41,80	
2 Castelfranco E.	33.022	10,10	0	0,00	15,52	8,54	
3 Bomporto	10.158	3,11	673.143	16,17	5,93	8,41	
4 San Cesario s.P.	6.594	2,02	757.817	18,20	4,15	8,12	
5 Campogalliano	8.559	2,62	293.051	7,04	5,35	5,00	
6 Nonantola	16.042	4,90	173.395	4,17	8,39	5,82	
7 Castelnuovo R.	15.041	4,60	262.065	6,30	3,43	4,78	
8 Soliera	15.428	4,72	35.009	0,84	7,74	4,44	
9 Novi	9.986	3,05	66.033	1,59	7,85	4,16	
10 Spilamberto	12.870	3,94	0	0,00	4,47	2,80	
11 Ravarino	6.226	1,90	101.301	2,43	4,32	2,88	
12 Camposanto	3.268	1,00	0	0,00	3,44	1,48	
13 Bastiglia	4.121	1,26	102.482	2,46	1,59	1,77	
	326.959	100,00	4.162.550	100,00	100,00	100,00	

Dimensione aree d'intervento Pip



UTILIZZO URBANISTICO DELLE AREE - aggiornamento al 31.12.2021

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	98.638	36.460	37%	36.460 37%	60.767 62%	10.182 10%	27.689 28%
Mo totale	IP	219.638	99.460	45%	99.460 45%	151.767 69%	16.182 7%	51.689 24%
Nonantola	IA	173.395	62.642	36%	60.642 35%	105.297 61%	20.000 12%	48.098 28%
TOTALE		4.382.191	1.976.286	45%	1.888.501 43%	2.889.310 66%	504.424 12%	985.480 22%
	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	393.033	197.102	50%	195.102 50%	314.087 80%	46.182 12%	141.787 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

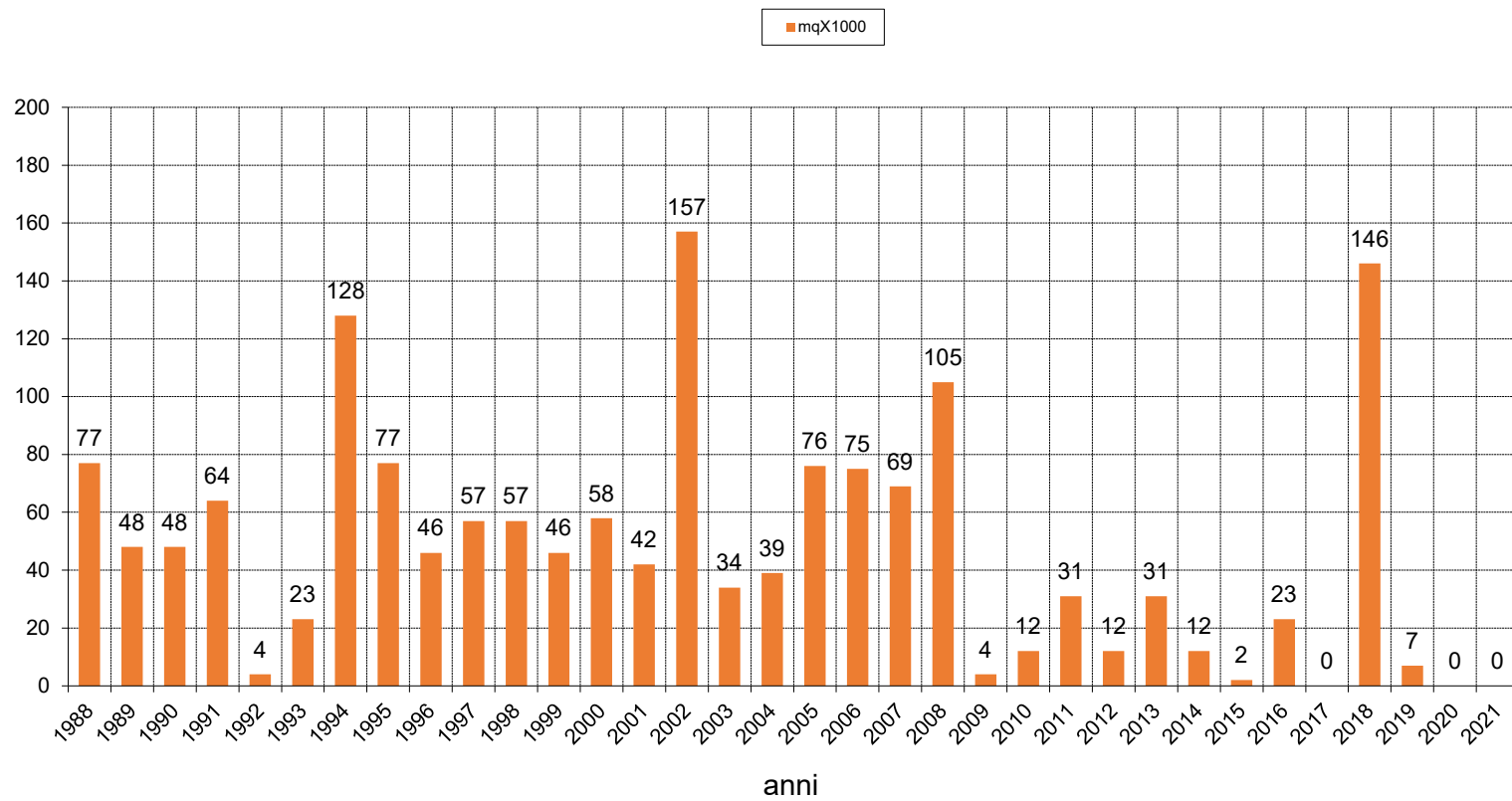
A = attuata; IA = in attuazione; IP = in programma/preparazione

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

ASSEGNAZIONE DEI TERRENI (saldo annuali comprese aree accessorie non edificabili e non computabili) al 31.12.2021														
ANNO	MODENA	BOMPIGNOTTO	S.CESARIO	CARTELLUOVO R.	CAMPOLLANO	BATELLA	SOLERA	NONANTOLA	RIVARINO	SPLAMBERTO	CAMPOGANTO	NOVIGI 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	19.170,00
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
2021	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 31-12-2021

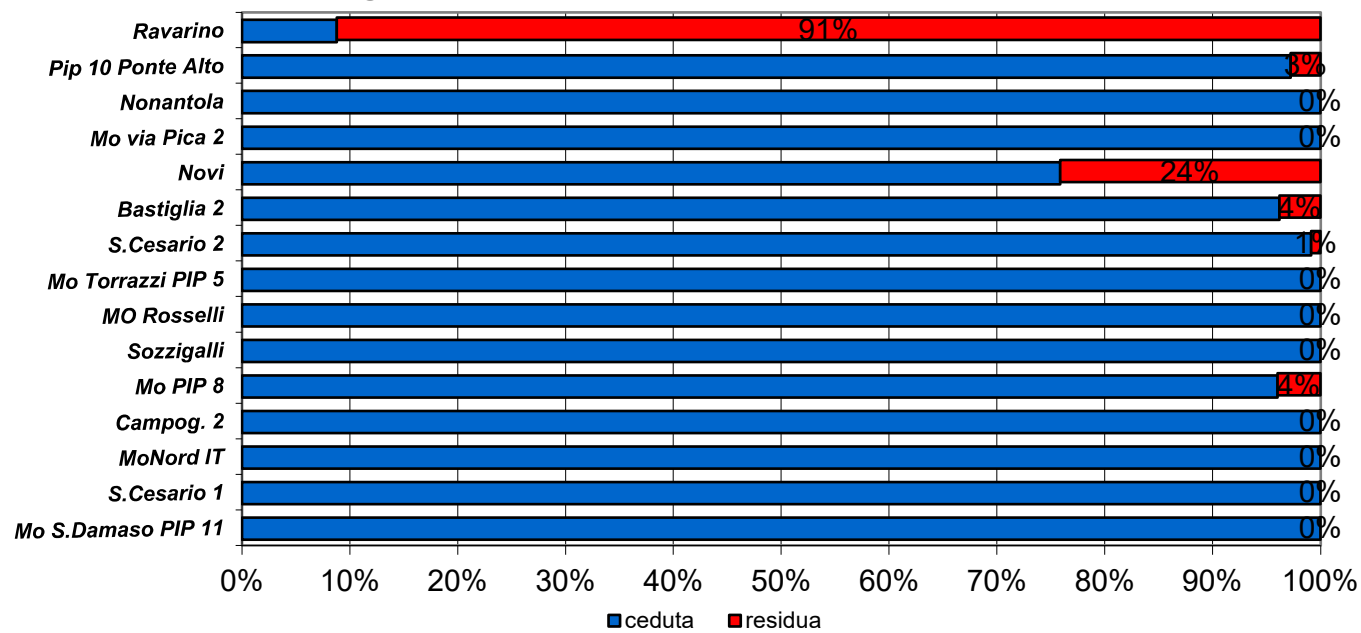


SETTORI E PROVENIENZE DELLE AZIENDE ASSEGNATARIE CONSORTILI agg. al 31-12-2021

(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. 31-12-2021

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

31-12-21 RICHIESTE DI TERRENO EDIFICABILE

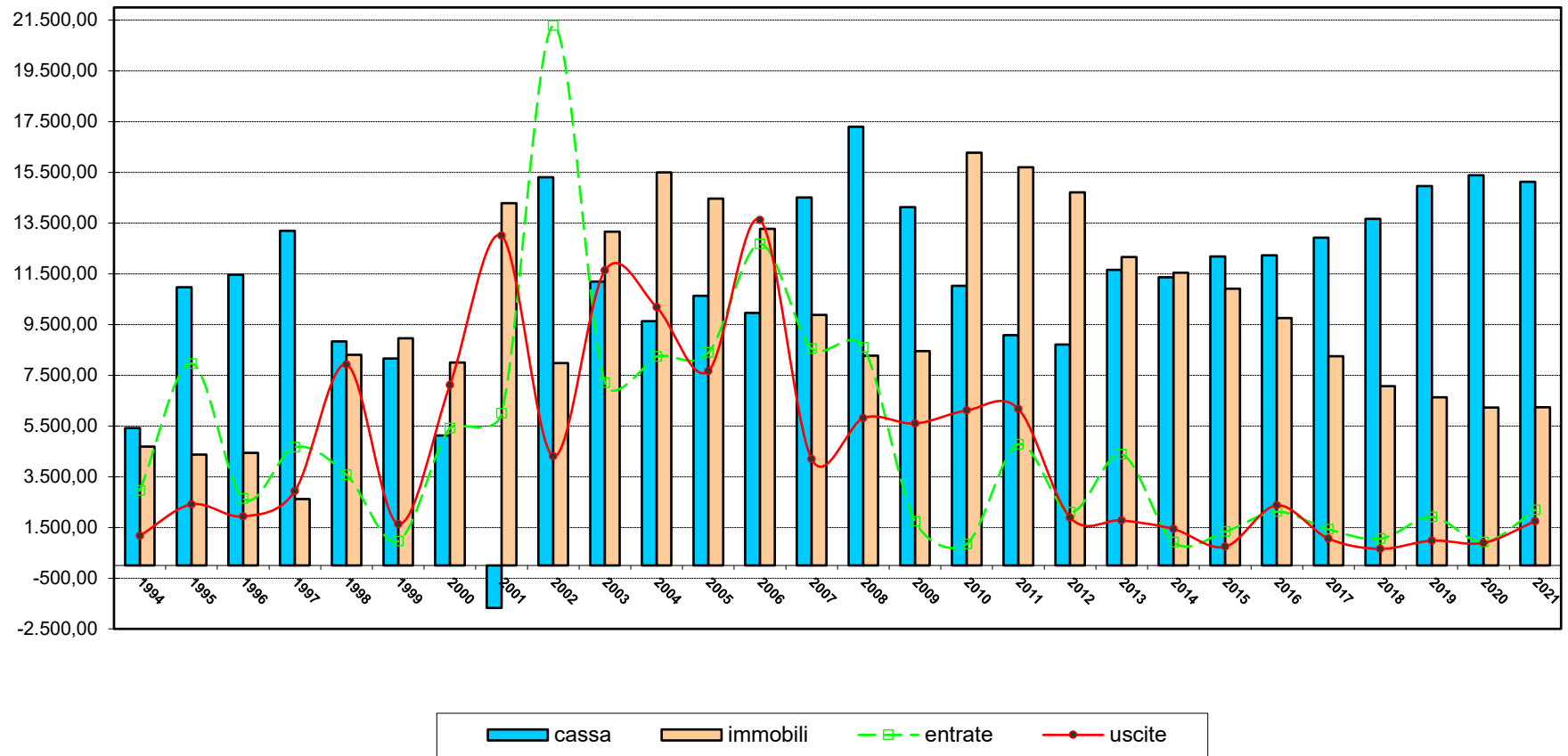
COMUNE	COMPARTO	N.ro DITTE			Sup. Fond. Mq		
		Grad. Gen.	Grad.S pec.	totale	Grad. Gen.	Grad. Spec.	totale
MODENA	Bergamozzo P.I.P.n°9	3	0	3	6.500	0	6.500
	Ponte Alto P.I.P.n°10	4	0	4	10.970	0	10.970
	Via Pica P.I.P.n°2	0	0	0	0	0	0
	S. Damaso P.I.P.n°11	0	0	0	0	0	0
	altre	11	0	11	190.000	0	190.000
MODENA	totale	18	0	18	207.470	0	207.470
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	0	0	0
NONANTOLA		6	0	6	198.000	0	198.000
S.CESARIO		1	0	1	10.800	0	10.800
SOLIERA		0	0	0	0	0	0
CASTELFRANCO E.		0	0	0	0	0	0
RAVARINO		1	0	1	34.219	0	34.219
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		26	0	26	450.489	0	450.489

<i>10 meccanica / metallurgia</i>	26	Settori principali e attività
<i>0 abbigliamento</i>		
<i>1 alimentare</i>		
<i>1 chimica</i>		
<i>0 falegn/arredamento</i>		
<i>2 elettrico / elettronica</i>		
<i>0 autotrasportatori 0 trasporto merci</i>	0	
<i>0 movimentazioni merci</i>		
<i>0 magazzini conto terzi</i>		
<i>0 spedizionieri</i>	3	
<i>0 servizio alle imprese</i>		
<i>1 servizio alle famiglie</i>		
<i>2 servizio a famiglie e imprese</i>	0	
<i>0 edilizia</i>		
<i>0 imprese edili</i>	9	
<i>1 vendita autoveicoli</i>		
<i>8 commercio</i>		

SPESE SOSTENUTE ED IMPORTI RISCOSSI agg. al 31-12-21		
Programmi precedenti	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Modena Ovest Pip 8	SPESE SOSTENUTE	2.049,60
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Bomporto e APEA	SPESE SOSTENUTE	
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
S.Cesario - DUST	SPESE SOSTENUTE	
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
S.Cesario Graziosa	SPESE SOSTENUTE	14.546,71
	IMPORTI RISCOSSI	5.000,00
Comune Modena PUMS	SPESE SOSTENUTE	188.323,29
	IMPORTI RISCOSSI	242.384,40
Comune di Modena-Torrazzi	SPESE SOSTENUTE	17.690,00
	IMPORTI RISCOSSI	4.000,00
Comune di Modena- Dust	SPESE SOSTENUTE	23.654,49
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Bastiglia	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Rotatoria E.Est/V.le Caduti	SPESE SOSTENUTE	455.120,90
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Nonantola	SPESE SOSTENUTE	5.240,10
	IMPORTI RISCOSSI	1.109.159,20
Mercato Bestiame	SPESE SOSTENUTE	4.500,00
	IMPORTI RISCOSSI	15.000,00
Ponte Alto Sud Pip 10	SPESE SOSTENUTE	512,40
	IMPORTI RISCOSSI	210.000,00
Ravarino	SPESE SOSTENUTE	21.415,93
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Novi di Modena	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Rio Bergamozzo Pip 9	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
S.Caterina	SPESE SOSTENUTE	12.053,60
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Peep Divisione Acqui (Mo)	SPESE SOSTENUTE	39.982,45
	IMPORTI RISCOSSI	69.911,60
Spilamberto (ex Sipe)	SPESE SOSTENUTE	336.641,80
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
Ovest Lab	SPESE SOSTENUTE	19.000,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
	SPESE SOSTENUTE	IMPORTI RISCOSSI
TOTALI PARZIALI €	1.140.731,27	1.655.455,20
INTERESSI ATTIVI		109,88
ONERI FINANZIARI	0,00	
GEST.FINANZIARIA	1.100.000,00	
DARE GESTIONE	602.247,21	78.924,02
AVERE GESTIONE		
ADEG.TO CONVENZIONI	0,00	455.876,36
ONERI URB.SECONDARIA	0,00	
RETTIFICHE CONT.	0,00	
APERTURA TES.RE	0,00	1.382.304,49
TOTALI €	2.842.978,48	3.572.669,95
SALDO	729.691,47	
PATR. GEST.FINANZ.	14.400.649,51	
TOTALE €	15.130.340,98	

CONSUNTIVO FINANZIARIO DI ESERCIZIO 2021

ANDAMENTO ECONOMICO FINANZIARIO
1994-2021



AREE PIP - RIMANENZE FINALI IN BASE AI ROGITI AGG. AL 31-12-21			
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	4.680.476,91	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	189.472,37	area e spese
S.Caterina	-	80.874,53	spese preliminari
	104.668	6.240.384,37	

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

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_21

Acquisto Area (c.20.10.01)	€	5.370.186,88	
Lavori al dal 2004 2017	€	6.056.834,32	
Lavori al 31_12_21			
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	€	11.427.021,20
mq.acquistati		91.715
Costo al mq.	€	124,59
Rimanenze finali		3.622

Totale valore rimanenze al 31_12_21 451.274,83

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_21

Rimanenze iniziali 01/01	€	451.274,83	
Acquisto area	€	-	
Lavori al 31_12_21			
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	€	-	
	€	451.274,83	
Vendite anno corrente			
Rim finali al 31_12_21			€ 451.274,83
Totale	€	451.274,83	€ 451.274,83

-€ 0,00

Accantonamenti

Piano Finanziario			
U1	51,00%		
U2	21,00%		
Cap	28,00%		
	100,00%		
			€ -

SAN CESARIO LA GRAZIOSA 2

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

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_2021						
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_2021		124.335,00

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01 € 124.335,00

Lavori al	31_12_2021						
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	€	-				
		€	124.335,00				
Vendite anno corrente							
Rim finali al	31_12_2021			€	124.335,00		
				€	124.335,00	€	124.335,00
	Totale	€	124.335,00	€	-		

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

Accantonamenti

BASTIGLIA

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

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_2021

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_2021 **92.689,00**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01 € 92.689,00

Lavori al 31_12_2021

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	€	-		
		€	92.689,00		
Vendite anno corrente					-
Rim finali al	31_12_2021			€	92.689,00
	Totale	€	92.689,00	€	92.689,00

€ -

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

NONANTOLA

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

Acquisto Area (c.20.10.01)2010		€		4.294.030,20
Lavori al	dal 2004 al 2017		€	376.633,03
Lavori al	31_12_2021			
20.10.03	U1	€	-	
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-	
20.20.03	Premi assic.	€	-	
20.20.07	Cons.amm.ve	€	9.813,68	
20.20.09	Spese amm.			
20.20.19	Spese varie	€	-	
20.50.01	Pubblicità	€	-	
20.50.02	Studi e ric.	€	-	
		€	9.813,68	€ 9.813,68

		€		4.680.476,91
	Totale commessa/costi			78.522
	mq.acquistati			
	Costo al mq.	€	59,61	
variante urb. nov.2011	Rimanenze finali			78.522
	Totale valore rimanenze al 31_12_2021			4.680.476,91

Superficie territoriale acquisita 132.774 - Lotti vendibili riferiti all'area acquisita mq.78.522 - Nel 2019 accordo di vendita St (mq.132.774)

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01		€		4.670.663,23
Lavori al	31_12_2021			
20.10.03	U1	€	-	
20.10.06	Cons.Tecn.	€	-	
20.20.03	Premi assic.	€	-	
20.20.07	Cons.amm.ve	€	9.813,68	
20.20.09	Spese amm.	€	-	
20.20.19	Spese varie	€	-	
20.50.01	Pubblicità	€	-	
20.50.02	Studi e ric.	€	-	
		€	4.680.476,91	
Vendite anno corrente				-
Rim finali al	31_12_2021			€ 4.680.476,91
		€	4.680.476,91	€ 4.680.476,91
	Totale	€	4.680.476,91	€ 4.680.476,91
		€	-	

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

distributori carburanti

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

Acquisto Area (c.20.10.01)	€	157.070,51	
Lavori al 31/12/2015	€	18.214,51	
Lavori al 31_12_2021			
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_2021 **33.443,69**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01	€	33.443,69	
Acquisto area	€	-	
Lavori al 31_12_2021			
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_2021	€		€ 33.443,69
Totale	€	33.443,69	€ 33.443,69
	-€	0,00	

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

NOVI DI MODENA

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

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_2021		
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_2021 **405.180,00**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01	€	405.180,00		
Acquisto area	€	-		
Lavori al	31_12_2021			
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	€	-	
		€	405.180,00	
Vendite anno corrente			-	
Rim finali al 31_12_2021	€	405.180,00		
Totale	€	405.180,00	€	405.180,00
	€	-		

Piano Finanziario			Accantonamenti	
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	€	-

DISTRIBUTORE CARBURANTE

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

Acquisto Area (c.20.10.01)		€		122.000,00
Lavori al	31/12/2017		€	8.793,37
Lavori al	31_12_2021			
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_2021 **130.793,37**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01		€		130.793,37
Acquisto area		€	-	
Lavori al	31_12_2021			
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_2021		€	130.793,37
			<u> </u>	
Totale		€	-	€ 130.793,37

€ -

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

Accantonamenti

PIP 9 RIO BERGAMOZZO

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

Acquisto Area (c.20.10.01)	€	-	
	€	-	
Lavori al 31/12/2017	€	51.844,67	
Lavori al 31_12_2021			
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 mq.acquistati	€	51.844,67
Costo al mq.	€	-
Rimanenze finali		0,00

Totale valore rimanenze al 31_12_2021 **51.844,67**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01	€	51.844,67	
Acquisto area	€	-	
Lavori al 31_12_2021			
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_2021	€		51.844,67
Totale	€	51.844,67	€ 51.844,67
	€	-	

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

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

Acquisto Area (c.20.10.01)	2010	€	3.846.126,00	
		€	-	
Lavori al	31/12/2020	€	3.074.747,40	
Lavori al	31_12_2021			
20.10.03	U1	€	-	
20.10.06	Cons.Tecn.	€	512,40	
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.	€	-	
		€	512,40	€ 512,40

Totale commessa/costi	€	6.921.385,80
mq.acquistati		57.023
Costo al mq.	€	121,38
Rimanenze finali		1.561

Totale valore rimanenze al 31_12_2021 **189.472,37**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01	€	189.458,35	
Lavori al	31_12_2021		
20.10.03	U1	€	-
20.10.03	U1	€	-
20.10.06	Cons.Tecn.	€	512,40
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.	€	-
		€	189.970,75
Vendite anno corrente			-
Rim finali al	31_12_2021	€	189.472,37
	Totale	€	189.970,75
		-€	498,38
		€	189.472,37

Piano Finanziario			Accantonamenti
U1	69,28%	4.600.000,00	€ -
U2	6,33%	420.000,00	€ -
Cap	24,39%	1.619.255,50	-€ 498,38
	100,00%	6.639.255,50	€ 498,38

31_12_2021

CALCOLO RIMANENZE AL 31_12_2021

Acquisto Area	2020	€	-
area non acq.nel 2020		€	-
nel fare il prec.20 l'avevo considerata			
Lavori/CT al 31/12/2020		€	80.874,53

Lavori al 31_12_2021

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	€	80.874,53
mq.acquistati		0
Costo al mq.	€	-
Rimanenze finali		0

Totale valore rimanenze al 31_12_2021 **80.874,53**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31_12_2021

Rimanenze iniziali 01/01	€	80.874,53
Acquisto Area		0,00

Lavori al 31_12_2021

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.	€	-
		€	80.874,53
Vendite anno corrente			-
Rim finali al 31_12_2021		€	80.874,53
		€	-
Totale		€	80.874,53
		€	80.874,53

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

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

ANNO	COMUNE	VENDITA	LOCAZIONE	VALORE	TOTALE	
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%
	Totale	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%
	Totale	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%
	Totale	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%
	Totale	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%
	Totale	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%
	Totale	25	22	8	55	100%
2021	Modena	25	22	7	54	70,13%
	Bomporto	3	3	0	6	7,79%
	S.Cesario	0	0	0	0	0,00%
	Campogalliano	2	1	0	3	3,90%
	Castelnuovo R.	0	0	0	0	0,00%
	Bastiglia	8	6	0	14	18,18%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	0	0	0	0	0,00%
	Totale	38	32	7	77	100%

PARTE SECONDA

CONTO ECONOMICO 2021

RICAVI

Num	Descrizione	2020 Consuntivo euro	2021 Preventivo euro	2021 Consuntivo euro
VENDITE CONTO PROPRIO				
04.01.01.01.01	Vendita aree	0,00	5.495.796,00	0,00
04.01.01.03	Vendita immobili	0,00	0,00	0,00
04.01.01.01.02	Adeguamento convenzioni	132.539,60	0,00	455.876,34
04.01.06.08	Proventi diversi da commessa	0,00	140.000,00	0,00
VENDITE C/O ENTI CONSORZIATI				
04.01.01.01.01.02	Vendita aree	0,00	355.508,00	0,00
RICAVI SU PRESTAZIONI E SERVIZI				
04.01.06.14	Rimborso costi per conto enti cons.	3.050,00	538.700,00	365.046,85
04.01.06.02	Affitti, servitù e canoni	0,00	0,00	0,00
04.01.06.11	Diritti di segreteria	0,00	0,00	0,00
04.01.06.08	Proventi diversi	48.580,14	48.000,00	74.120,92
04.01.06.09	Rimborso Comuni Adeguamento/riscatto PEEP e PIP	6.786,38	5.000,00	8.174,73
RIMBORSI SPESE				
04.01.02.05	Rimborso spese di urbanizzazione primaria	18.153,41	0,00	0,00
PIANO DI RILANCIO 2021-22				
04.01.01.03.01.01	Vendite c/conferimenti immobili	0,00	0,00	0,00
04.01.01.03.01.02	Contributi c/urbanizzazione primaria	0,00	0,00	0,00
04.01.01.03.01.03	Contributi c/progettazioni esterne	0,00	0,00	0,00
04.01.01.03.01.04	Premi e sponsorizzazioni	0,00	0,00	0,00
INTERESSI ATTIVI				
04.02.03.01	Da c/c bancari	109,88	100,00	87,70
04.02.03.03	Da depositi e polizze di capitalizzazione	296.040,98	250.000,00	303.652,42
05.01.02.02	Abbuoni e sconti attivi	0,06	0,00	0,01
PROVENTI STRAORDINARI				
04.01.06.04.02	Plusvalenze da alienazioni	0,00	0,00	0,00
04.01.06.12	Proventi straordinari	4.497,27	30.000,00	54.521,71
04.01.06.10	Sopravvenienze attive	999,27	0,00	817,32
04.01.06.05	Penali art.8 convenzione	0,00	0,00	0,00

segue

segue RICA VI

Num	Descrizione	2020 Consuntivo euro	2021 Preventivo euro	2021 Consuntivo euro
04.01.06.13	Progetto eu Life Iris	23.796,90	0,00	0,00
	UTILIZZO FONDI			
04.01.08.01	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	0,00	0,00
04.01.08.12	Oneri di urbanizzazione secondaria	44.972,74	310.000,00	543.659,38
04.01.08.03	Oneri diversi	1.215.634,62	0,00	0,00
	RIMANENZE FINALI			
05.01.07.02	Valore aree	6.230.556,66	6.300.000,00	6.240.384,37
05.01.07.10	Valore immobili (Piano di rilancio)	0,00	2.825.000,00	0,00
Totali		8.025.717,91	16.298.104,00	8.046.341,75
PERDITE D'ESERCIZIO		0,00	0,00	0,00
TOTALI RICA VI		8.025.717,91	16.298.104,00	8.046.341,75

COSTI

Num	Descrizione	2020 Consuntivo euro	2021 Preventivo euro	2021 Consuntivo euro
RIMANENZE INIZIALI				
05.01.07.01	Valore iniziale aree	6.635.634,54	6.640.000,00	6.230.556,66
05.01.07.09	Valore iniziale immobili	0,00	0,00	0,00
ORGANI ISTITUZIONALI				
05.01.03.10.01	Indennità e rimborsi ai revisori	6.344,00	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	0,00	3.500.000,00	0,00
05.01.01.02.01	Acquisizione immobili	0,00	0,00	0,00
05.01.01.03.01	Spese di urbanizzazione primaria	66.929,32	675.000,00	0,00
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	22.073,60	120.000,00	103.739,32
05.01.03.29	Manutenzione ordinaria lotti	1.342,00	1.500,00	2.049,60
ACQUISTO SERVIZI C/O ENTI CONS.				
05.01.01.01.02	Acquisto aree c/enti consorziati	27.405,00	0,00	0,00
05.01.01.03.02	Spese di urbanizzazione primaria	58.355,84	383.000,00	558.530,73
05.01.01.04.02	Spese di urbanizzazione secondaria	63.653,14	0,00	0,00
05.01.01.06.02	Spese varie	0,00	15.000,00	5.297,36
05.01.01.05.02	Progettazioni e prest. Prof.est.	5.223,55	391.000,00	331.604,10
05.01.01.18	Attrezzature (telecamere Torrazzi)		88.000,00	0,00
PIANO DI RILANCIO 2021-22				
05.01.01.02.01.01	Acquisizione immobili	0,00	2.500.000,00	0,00
05.01.01.05.03	Progettazioni e prestazioni professionali esterne	0,00	325.000,00	40.653,48
05.01.01.01.03.03	Spese di urbanizzazione primaria	0,00	0,00	3.469,44
05.01.03.34	Premi e sponsorizzazioni	0,00	75.000,00	0,00
SPESE AMMINISTRATIVE				
05.01.04.01	Utilizzo beni di terzi	23.016,56	23.017,00	23.016,56
05.01.03.04	Assicurazioni	8.846,30	10.500,00	8.409,85
05.01.03.30	Manutenzione beni mobili e immobili	10.659,08	13.000,00	17.171,55
05.01.03.10.03	Consulenze amministrative	8.781,71	10.000,00	10.010,83

segue COSTI

Num	Descrizione	2020 Consuntivo euro	2021 Preventivo euro	2021 Consuntivo euro
05.01.03.08	Spese postali e telefoniche	2.623,98	2.800,00	2.682,81
05.01.03.31	Spese amministrative varie	5.523,24	4.000,00	410,00
05.01.05.11	Sicurezza posti lavoro	1.968,00	2.800,00	2.551,94
05.01.01.13	Spese di gestione automezzo aziendale	269,51	800,00	1.531,99
05.01.01.14	Materiale di consumo c/acquisti	1.621,20	500,00	0,00
05.01.03.32	Spese varie	5.591,62	5.000,00	5.131,87
05.01.09.15	Quote associative	520,00	520,00	520,00
	SPESE DI PERSONALE			
05.01.05.01.01	Retribuzioni e indennità	304.184,37	308.000,00	311.627,17
05.01.05.02.01	Oneri sociali	87.519,29	92.000,00	90.372,41
05.01.05.05.01	Rimborsi spese ed indennità di missione	0,00	200,00	0,00
05.01.05.06.01	Formazione professionale	6.032,75	3.000,00	900,00
05.01.05.07.01	Spese per buoni pasto	2.576,32	3.200,00	2.997,04
05.01.05.02.02	Contributi INPS -D.S.	2.159,20	1.900,00	2.123,29
	SPESE DI VENDITA			
05.01.03.03	Pubblicità e pubblicazioni	630,07	1.500,00	0,00
05.01.03.20	Studi, ricerche, concorsi e Rigenerazione aree industr	19.159,86	19.000,00	19.000,00
05.01.09.05	Spese contrattuali e di registro	0,00	4.000,00	1.866,18
	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
	COSTI FINANZIARI			
05.02.01.03	Interessi passivi su c/c bancario	0,00	28.800,00	227,72
05.01.03.11	Commissioni e spese bancarie	2.989,12	2.600,00	4.325,18
04.01.04.02	Arrotondamenti passivi	0,00	0,00	0,00
	COSTI STRAORDINARI			
05.01.09.16	Oneri straordinari	1.220,00	3.000,00	1.220,00
05.01.09.14	Sopravvenienze passive	0,00	0,00	4,61
05.01.09.12.02	Minusvalenza passiva	190,32	0,00	0,00

SEGUE COSTI

Num	Descrizione	2020 Consuntivo euro	2021 Preventivo euro	2021 Consuntivo euro
QUOTE DI AMMORTAMENTO				
05.01.06.01.01.14	Migliorie beni di terzi	763,29	764,00	763,29
05.01.06.01.02.10	Mobili ed arredi	4.389,36	65,00	63,24
05.01.06.01.02.11	Macchine elettroniche e Hardware	3.405,79	2.481,00	2.486,04
05.01.06.01.02.14	Arredamenti	0,00	4.327,00	4.326,12
05.01.06.01.01.15	Software	4.583,00	4.260,00	3.687,91
05.01.06.01.02.09	Centralino telefonico	534,36	534,00	534,36
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	0,00	0,00
05.01.01.09	Per oneri diversi	0,00	919.603,64	215.435,87
05.01.08.03	Per fondo rischi controversie legali	598.895,49	0,00	0,00
05.01.01.07.01	Per oneri U1 PIP di Ravarino	0,00	4.906,01	0,00
05.01.01.08.02	Per oneri U2 PIP di Ravarino	0,00	8.852,15	0,00
05.01.01.07.03	Per rimborso area PIP Ravarino	0,00	59.974,20	0,00
IMPOSTE E TASSE E CANONI				
05.01.05.09.01	Imposte e tasse (irap)	26.390,02	27.000,00	27.161,13
05.01.03.33	Canoni	2.413,11	3.000,00	2.238,10
Totali		8.025.717,91	16.298.104,00	8.046.341,75
UTILE DI ESERCIZIO		0,00	0,00	0,00
TOTALI COSTI		8.025.717,91	16.298.104,00	8.046.341,75

PARTE TERZA

**STATO PATRIMONIALE
ACCANTONAMENTO FONDI**

2021

STATO PATRIMONIALE AL 31-12-2021

Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2021	Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2021
ATTIVO			PASSIVO		
IMMOBILIZZAZIONI DI CUI	172.499,58	172.499,58	FONDO PER RISCHI ED ONERI	22.726.327,24	22.343.738,17
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			DI CUI:		
- Software per ufficio	53.934,50	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	113.983,50	113.983,50	- Fondo dl riserva	6.259.764,17	6.475.200,04
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:	2.324,06	1.130.890,30	- Fondo rischi	1.856.931,44	1.856.931,44
- Depositi cauzionari	2.324,06	30.899,06	- Fondo oneri di U2	605.701,53	7.676,59
- Conto in pegno Cassa Risparmio Ravenna	0,00	1.099.991,24	- Fondo Adeguamento Convenzioni	1.967.344,59	1.967.344,59
CREDITI DI CUI	2.282.323,24	2.363.220,13	FONDO AMMORT. BENI MOBILI/imm:	124.463,78	136.324,74
- verso clienti	2.252.039,59	2.041.907,81	RATEI E RISCONTI PASSIVI	0,00	353.153,26
- verso erario	0,00	0,00	DEBITI	1.259.172,20	2.247.533,50
- diversi	30.283,65	321.312,32	DI CUI:		
COSTI ANTICIPATI	0,00	0,00	- verso Cassa Risparmio Ravenna	29,24	286,05
DISPONIBILITA' LIQUIDE:	15.422.259,68	15.173.755,29	- verso fornitori	39.743,37	187.796,03
- Saldi c/c bancari	1.424.501,34	772.649,83	- verso Istituti previdenziali	0,00	0,00
- Depositi bancari	13.996.905,77	14.400.649,51	- verso altri	554.402,62	1.287.749,87
- Cassa/Cassa ditte	852,57	455,95	- verso inail	0,00	15,90
TERRENI C/O RIMANENZE FINALI	6.230.556,66	6.240.384,37	- accantonamenti verso Erario per ritenute Fon	664.996,97	771.685,65
FABBRICATI C/O RIMANENZE FINALI	0,00	0,00			
TOTALI	24.109.963,22	25.080.749,67	TOTALI	24.109.963,22	25.080.749,67
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 2021

Descrizione	Importo 1/1/21	pagam/liquidaz.	accanton.21	disp.31/12/21
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	605.701,53	598.024,94	0,00	7.676,59
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	605.701,53	598.024,94	0,00	7.676,59

Descrizione	Importo 1/1/21	pagam/liquidaz.	accanton/2021	disp.31/12/21
f) Fondo adeguam. convenzioni	1.967.344,59			
a) Utilizzo fondi anno 2021		0,00	0,00	1.967.344,59
g) Fondo rischi	1.856.931,44		0,00	1.856.931,44
h) Fondo riserva accantonamento al fondo 2021	6.259.764,17	0,00	215.435,87	
Saldo al 31/12/20				6.475.200,04
Totale complessivo 31/12/2021	22.726.327,24	598.024,94	215.435,87	22.343.738,17

PARTE QUARTA

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

AL 31/12/2021

CREDITI VERSO CLIENTI AL 31/12/21	
CambiaMo Spa	23.090,20
Comune di Bomporto	300,00
Comune di Modena	1.600.000,00
Comune di Nonantola	2.417,61
Interim srl	416.100,00
TOTALE CREDITI V.CLIENTI	2.041.907,81

ANTICIPI DA CLIENTI	
O & N (Nonantola)	1.104.159,20
TOTALE CREDITI V.CLIENTI	1.104.159,20

DEBITI VERSO FORNITORI AL 31/12/21	
Bernardi e Manicardi srl	285,00
Direttore	259,99
Mondoffice srl	90,00
Mutinanet srl	261,15
Punto Medico srl	58,00
Pronesi srl	110,00
Tre Emme	568,00
TOTALE DEBITI V.FORNITORI/DIVERSI	• 1.632,14

FATTURE DA RICEVERE	
Totale	186.163,89
TOTALE DEBITI V.FORNITORI/DIVERSI	186.163,89

PARTE QUINTA

INVENTARIO DEI BENI MOBILI E DELLE ATREZZATURE

Il registro dei cespiti ammortizzabili per l'anno 2021, è posto agli atti
 La suddivisione per categorie al 31.12.21 è la seguente :

Categoria	Costo storico	Fondo	Residuo da amm.re
<i>Beni materiali</i>			
Centralino telefonico	2.671,80	2.404,62	267,18
Mobili e arredi	64.922,03	45.968,94	18.953,09
Macc.el.ufficio/cell.	32.437,77	25.973,40	6.464,37
Autovettura	13.822,00	13.822,00	0,00
Attrezzatura generica	129,90	129,90	0,00
Totali categoria	113.983,50	88.298,86	25.684,64

Categoria	Costo storico	Fondo	Residuo da amm.re
<i>Beni immateriali</i>			
Software	53.934,50	45.823,85	8.110,65
Migliorie beni di terzi	4.581,58	2.289,87	2.291,71
Totali categoria	58.516,08	48.113,72	10.402,36

TOTALI GENERALI	172.499,58	136.412,58	36.087,00
------------------------	-------------------	-------------------	------------------

**VERBALE DEL REVISORE UNICO
AL RENDICONTO ANNO 2021**

(n. 2/2022)

Oggi, 7 del mese di aprile 2022 alle ore 14,00, 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 2021 “

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 30 marzo 2022, con deliberazione n 10 ed è stato messo a disposizione del Revisore, al quale è stata espressamente richiesta la rinuncia ai termini previsti dal regolamento di contabilità.

Il Dott. Massimiliano Baraldi, esaminata la proposta di conto consuntivo per l' anno 2021, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2021 rispetto 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.

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 il permanere di una situazione di stallo del mercato in cui insiste, sulla cui persistenza è difficile formulare ipotesi. A ciò si aggiunga che le recenti tensioni sui prezzi delle materie prime, ulteriormente acuiti dal conflitto bellico in Ucraina, portano a valutare con estrema prudenza gli scenari di mercato futuri, quantomeno quelli prossimi. 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 principale del Revisore tenere monitorati con estrema attenzione questi aspetti nel proseguo dell'anno in corso, anche chiedendo notizie con più frequenza sull'andamento del mercato alla Direzione. 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, previste per il Consorzio

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 31/12/2021 possono essere così riassunte:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2021
Immobilizzazioni Immateriali nette	10.402
Immobilizzazioni Materiali nette	25.772
Immobilizzazioni Finanziarie	1.130.891
Terreni e Rimanenze finali	6.548.450
Crediti	2.041.996
Attività finanziarie non immobilizz.	14.400.650
Disponibilità liquide	773.105
Risconti attivi	13.158
Totale attività	24.944.424
PASSIVO E FONDI	31/12/2021
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	12.036.585
Fondi di riserva	6.475.200
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.345
Totale Patrimonio	20.479.130
Fondo rischi	1.856.931
Totale Fondi	1.856.931
Debiti	2.255.210
Risconti passivi	353.153
Totale passività	4.465.294
Totale passività e netto	24.944.424

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	455.876
Altri ricavi	1.046.341
Totale Valore della produzione	1.502.217
COSTI DELLA PRODUZIONE	
Costi di aree, progettazione e urbanizzazione	1.043.294
Costi di servizi amministrativi	80.606
Costi per il godimento beni di terzi	23.016
Costi per il personale	410.572
Costi quote di ammortamento	11.861

Accantonamenti per rischi	0
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	(9.828)
Oneri diversi di gestione	3.611
Totale Costi della produzione	1.563.132
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>	<i>(60.915)</i>
Proventi finanziari	303.740
Oneri finanziari	(228)
<i>Totale della gestione finanziaria</i>	<i>303.512</i>
Risultato prima delle imposte	242.597
Imposta Irap	(27.161)
Totale (risultato positivo 2021)	215.436

Il risultato di esercizio positivo del 2021, è girocontato al fondo di riserva.

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

LO STATO PATRIMONIALE 2021

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.



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.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione. Esse sono costituite di fatto da crediti immobilizzati ed in particolare: € 1.099.991 di somma in pegno a fronte di garanzia fornita a futuro acquirente per le somme versate ed € 30.899 di depositi cauzionali.

Crediti verso clienti

Sono stati iscritti al valore nominale senza prevedere alcuna specifica svalutazione per rischi di insolvenza ed ammontano complessivamente ad € 2.041.907 , costituiti da crediti per 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 permane il fondo rischi generico, costituito in anni precedenti e necessario per fronteggiare le eventuali perdite su crediti, stante anche la situazione che interessa il tema di rimodellamento terreni nel PIP del Comune di Ravarino e con le valutazioni espresse nella relazione del rendiconto dell'esercizio precedente.

Gestione patrimoniale

Alla data del 31/12/2021 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 14.400.650 , di cui per € 52.144 al Fondo AXA DIG7, di cui per € 13.844.263 dal Fondo Musical di MPS, di cui € 504.242 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 € 773.105 , di cui le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 456 e sono state oggetto di controlli periodici effettuati dal Revisore.

Risconti attivi

Trovano iscrizione € 13.158 per costi di competenza dell'esercizio successivo. Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Patrimonio e relativi Fondi

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 20.479.130 le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 6.475.200 ;



- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria di € 12.036.585 quali appositi fondi costituiti negli esercizi precedenti relativamente ad investimenti per urbanizzazioni e completamento di piani per gli insediamenti produttivi già conclusi;
- 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

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

In essi trova iscrizione 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 € 2.186.207 costituiti per € 187.796 da debiti verso fornitori, per € 84.900 per debiti v/terzi, per € 795 da debiti vs Banche e carte di credito, per € 1.104.159 per anticipi da clienti versato da ditta assegnataria, per € 69.003 debito per accantonamento personale, per € 29.194 da debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto, inps, inail e Iva da split payment, per € 7.671 da debito per accantonamenti oneri urbanizzazione secondaria, nonché per € 771.686 da debito per ritenute maturande sui proventi dai fondi



d'investimento allocati nell'attivo.

- **Risconti passivi**

I risconti passivi sono proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di quello successivo e trovano iscrizione € 353.153.

IL CONTO ECONOMICO 2021

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2021 ammontano complessivamente ad € 455.876 (€ 0 nel 2020).

Nella voce altri ricavi trovano allocazione proventi diversi e straordinari per un totale di € 1.046.331, tra i quali rientrano il rimborso costi per conto enti consorziati di € 365.047, il rimborso dai comuni per adeguamento convenzioni di € 8.175 e l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria per il realizzo della rotatoria per il Comune di Modena di € 543.659.

Le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad € 562.000.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e prestazioni professionali, essi ammontano ad € 475.997 . Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 80.606 ; le spese del personale sono pari ad € 410.572 . I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 23.016 e sono costituiti dal canone pagato alla Società Cambiamo spa per utilizzo dei locali.

Gli ammortamenti ordinari del 2021 ammontano ad 11.861 .

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad € 3.611 .

Gestione finanziaria

Nel corso del 2021 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 303.740 sulla gestione dei propri fondi patrimoniali e non ha sostenuto

oneri finanziari.

Risultato economico complessivo

L'esercizio 2021 si è chiuso con un aumento del patrimonio netto del Consorzio di € 215.436.

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 2021,

esprime

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2021, così come redatto dall'organo amministrativo:

Revisore Unico,

Dott. Massimiliano Baraldi

(originale firmato)

