



## **RENDICONTO 2022**

Approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 5 del 29 marzo 2023

**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)

Meschiari Tania (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

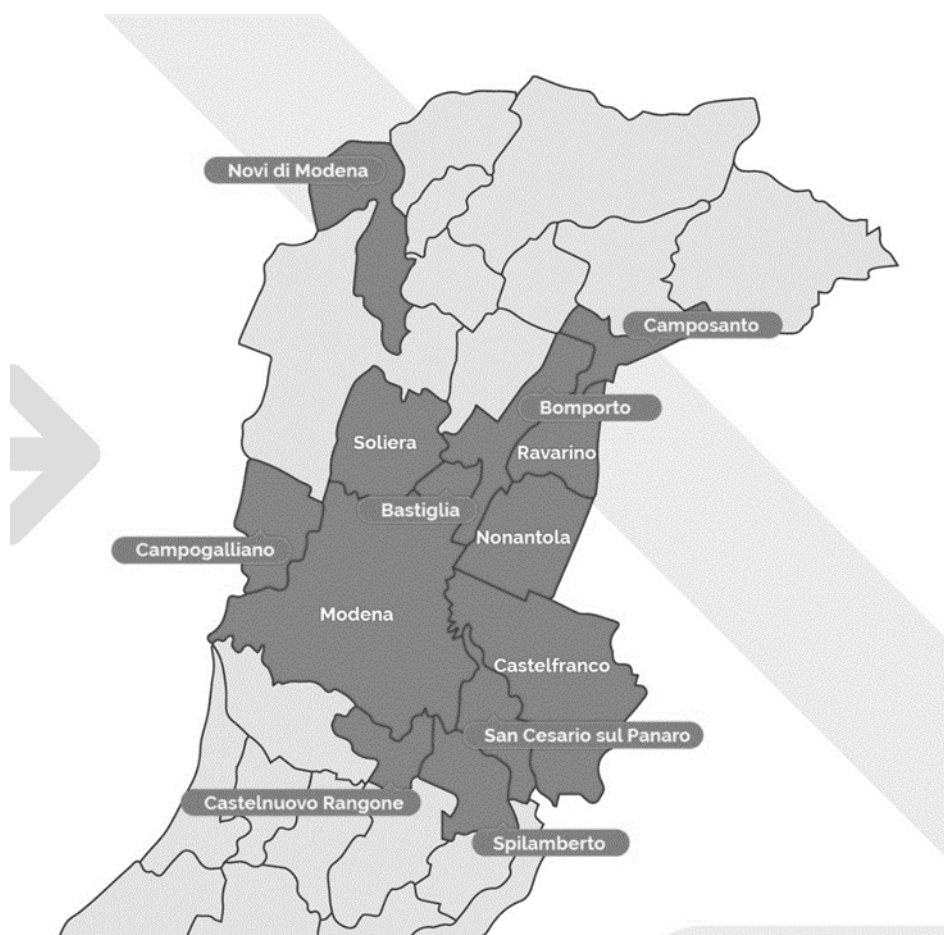
RELAZIONI

TABELLE E DIAGRAMMI

# BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO 2022

## RELAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

(marzo 2023)



## 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 2022 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 2022.**

Nel 2022 l'economia italiana ha registrato una crescita decisa, ma inferiore rispetto a quella del 2021. A trascinare la crescita del Pil (+3,7%) è stata soprattutto la domanda nazionale al netto delle scorte, mentre la domanda estera e la variazione delle scorte hanno fornito contributi negativi. Dal lato dell'offerta di beni e servizi, il valore aggiunto ha segnato crescita nelle costruzioni e in molti comparti del terziario, mentre ha subito una contrazione nell'agricoltura. La crescita dell'attività produttiva si è accompagnata a una espansione dell'input di lavoro e dei redditi. Il rapporto tra l'indebitamento netto delle Amministrazioni pubbliche e il Pil ha registrato un miglioramento rispetto al 2021. Il valore dell'indebitamento è stato rivisto a seguito del cambiamento introdotto nel trattamento contabile dei crediti di imposta.

Le previsioni per il 2023 sono meno incoraggianti, +0,2%, riportando l'Italia al di sotto del livello di crescita dell'Area Euro. I dati Ocse trovano sostanziale conferma nelle "Prospettive per l'economia italiana nel 2022 e 2023" diffuso nel mese di dicembre dall'Istat: secondo le stime contenute nel documento dell'Istituto statistico nazionale il 2023 si fermerà al +0,4%.

**Tuttavia, ai buoni risultati del PIL 2022 si contrappone una situazione piuttosto incerta, anche a causa del rincaro delle materie prime, dell'energia e della guerra in Ucraina.**

Prometeia nel suo rapporto presentato il 19 dicembre 2022 ha previsto per l'Italia tassi di variazione del PIL coincidenti con quelli elaborati dall'Istat. Sulla base dei dati più recenti elaborati da Ocse, Istat e Prometeia, il Centro studi di Unioncamere Emilia-Romagna ha stimato il tasso di variazione del prodotto interno lordo delle regioni italiane. Nel 2022 il PIL dell'Emilia-Romagna ha segnato un incremento del 4,1%, nel 2023 l'aumento sarà dello 0,6%. Sulla base di questo scenario previsionale l'Emilia-Romagna ha confermato nel 2022 la sua collocazione tra le regioni italiane con il più alto tasso di crescita. Per il 2023 sembra profilarsi uno scenario caratterizzato da una espansione modesta ma superiore a quella nazionale e allineata a quella dell'area Euro.

È il settore delle costruzioni il principale protagonista di questa fase congiunturale, nel 2022 il valore aggiunto del comparto ha registrato un balzo in avanti del 14,4%. La forte ripresa dell'edilizia trae origine dai massicci incentivi erogati in questi anni, un effetto traino che determinerà una crescita anche nel 2023, tuttavia di entità ben più modesta rispetto al passato (1,8%).

L'industria manifatturiera dell'Emilia-Romagna nel corso dell'anno ha progressivamente ridotto la carica propulsiva che aveva consentito già nel 2021 di recuperare quanto perso a causa della pandemia. La crescita del valore aggiunto industriale nel 2022 si collocherà attorno all'1,1%; per il 2023 vi è il timore di una variazione di segno negativo (-0,7%).

Il terziario, che vale quasi due terzi dell'economia regionale, nel 2022 tornerà su livelli prossimi a quelli pre-pandemia, forte di una crescita attorno al 4,6%. Anche i servizi nel corso del 2023 risentiranno del rallentamento complessivo, il valore aggiunto dovrebbe registrare un incremento dell'1,1%.

Quanto i dati reali si distanzieranno da quelli previsivi dipenderà dall'andamento della guerra, dall'evoluzione della pandemia, dalla dinamica dei prezzi, a partire da quelli energetici, dalla finanza pubblica e dalla capacità di cogliere le opportunità offerte dal PNRR. Secondo l'indagine congiunturale realizzata dal sistema camerale le imprese industriali dell'Emilia-Romagna nel terzo trimestre del 2022, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, hanno registrato un aumento medio del prezzo dell'energia del 37%; oltre un terzo delle imprese ha dichiarato un incremento ben superiore al 50%. L'aumento medio dei prezzi delle materie prime, energia esclusa, ha sfiorato il 25%. Nell'industria manifatturiera l'incidenza dell'energia sul totale dei costi sostenuti.

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**.

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

**In riferimento alla Pandemia Covid-19 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.

**Area PIP Gazzate a Nonantola (MO)**

**La crisi economica dovuta al Covid-19 ha ritardato, anche tramite la richiesta di variante urbanistica al**

**Comune di Nonantola, l'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'eventuale 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.**

**Con Deliberazione n. 54 del 12/12/2022 Il Consiglio Comunale di Nonantola ha deliberato di non approvare la suddetta variante urbanistica, denominata "Intervento di ampliamento attività produttiva esistente ditta NIM SRL – O&N S.p.A., in variante alla pianificazione urbanistica vigente, in area ex-comparto PIP Gazzate".** A seguito degli incontri e dei colloqui seguiti alla suddetta deliberazione, anche col Dirigente del "Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina edilizia, Sicurezza e Legalità", della Regione Emilia-Romagna in data 14/03/2023, si è convenuto sul fatto che al P.I.P. Gazzate sia applicabile quanto statuito dall'art. 4 della L.R. n. 24/2017. La normativa regionale richiamata mantiene l'efficacia dei PUA e degli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017 a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della legge stessa, e quindi entro il 1° gennaio 2024.

Allegato alla convenzione si dovrebbe inserire anche un percorso operativo e un documento di indirizzo (da proporre da parte del Consorzio entro un termine da concordarsi tra le parti ) per ottimizzare in sede attuativa la condizione ecologico-ambientale del Piano, la funzionalità dei lotti e soprattutto della viabilità interna che sembra oggi non sono più consona alle esigenze delle Aziende. Il tutto finalizzato a proporre un comparto che possa essere attuato per stralci funzionali Potrebbe inoltre essere prevista l'elaborazione di un nuovo masterplan dell'area P.I.P. confermando gli usi e le capacità edificatorie vigenti ed ovviamente eventualmente aumentando le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

#### **Area PIP di Santa Caterina (MO).**

**Sul BURER n. 132 del 11.05.2022 periodico (Parte Seconda) è stata pubblica l'approvazione dell'accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica** ai sensi dell'art. 40 Legge regionale 20/2000, artt. 4, 59 e 60 L.R.24/2017 e dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 tra Comune di Modena, il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi (C.A.P.) e la Provincia di Modena, per l'approvazione di variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nonché per la contestuale approvazione del Piano Insediamenti Aree Produttive - P.I.P. "Santa Caterina" in variante al Piano Operativo Comunale (POC).

**Con Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 63 del 22/4/2022, è stato approvato l'Accordo di Programma**, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000, artt. 4, 59 e 60 della L.R. 24/2017 e art. 34 del D.Lgs. 267/2000, tra il Comune di Modena, il Consorzio Attività produttive aree e servizi (C.A.P.) e la Provincia di



Modena, per l'approvazione di Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nonché per la contestuale approvazione del Piano Insediamenti Aree Produttive - P.I.P. "Santa Caterina" in variante al Piano Operativo Comunale (POC).

L'entrata in vigore dell'Accordo di Programma ha comportato la variazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste.

**Sono in corso di definizione gli atti propedeutici alla conclusione delle acquisizioni delle aree (le aree del Comune e di uno dei due Privati sono già state acquisite) ed è stata avviata la fase di progettazione delle opere di urbanizzazione funzionale alla definizione del Piano finanziario e successivo appalto dei lavori.**

**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 aggiornamento 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 rifunionalizzazione 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.

**Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1 in data 27/01/2022, il Consorzio ha approvato il Piano delle azioni 2022-2024** predisposto dal Direttore Generale in attuazione del Documento Programmatico 2019-2024, del 'Piano di Sostegno e Rilancio dell'Economia Territoriale modenese (Emergenza Covid-19)' e delle linee guida stabilite con deliberazione dell'Assemblea Consorziale n. 4/2021.

**Si riporta di sotto l'elenco delle proposte ricevute** (aggiornamento a novembre 2022).

1. **Comune di Modena comunicazione prot. 696 del 25/06/2020 e prot. 1150 del 12/10/2022.** Proposte di collaborazione:
  - a. Progettazione dello spazio pubblico (sedime stradale, verde, aree pedonali e ciclabili) del Rione **Vil-laggio Artigiano di Modena ovest.**
  - b. Intervento del Consorzio, nelle modalità da definire, sulla rifunzionalizzazione del comparto ex Fonderie Riunite, al fine di garantirne l'utilizzo, in coerenza con il progetto DAST (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**), a partire dalla realizzazione delle necessarie bonifiche dell'area. È stata effettuata una Campagna di indagini strutturali finalizzata al rilievo dei dettagli costruttivi e alla caratterizzazione meccanica dei materiali componenti le strutture con relativa caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica inerente alla realizzazione dello stralcio 2A. L'incarico avente ad oggetto la caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica (relazione di piano) inerente all'intero comparto "Ex-Fonderie" e stesura dell'integrazione del piano di caratterizzazione stralcio 2°, è stato affidato a Geo Group s.r.l. con determinazione n. 54 del 12/4/2021, e la relativa documentazione inviata al Comune di Modena il 23/4/2021. **(Attività conclusa)**

c. 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. **(Attività conclusa)**

d. **Cura del Ferro per le merci: Modena Nord**. Predisposizione dello studio di fattibilità, unitamente alla definizione dei costi e dei procedimenti amministrativi, per l'ampliamento della ferrovia a servizio del comparto produttivo di Modena nord, per supportare l'azienda "Mulini industriali" con un binario di carico/scarico di almeno 500 metri.

e. **Riqualificazione Area Produttiva dismessa le Fonderie di Albareto**. Le fonderie di Albareto sono dismesse da diversi anni e l'area è in fase di vendita con procedimento ad evidenza pubblica a cura dell'IVG (riferimento fall. 55/2021; dott.ssa Alice Ligabue) con aste andate ripetutamente deserte. L'area sta creando molti problemi di degrado alla frazione. La vendita è sicuramente penalizzata dalle condizioni e dai vincoli (elettrdotto) nonché dall'imminente conclusione dell'iter di approvazione del nuovo strumento urbanistico che modifica in modo significativo la trasformabilità in relazione alle aree limitrofe. Vi è un forte interesse del Comune a valutare usi "leggeri" della suddetta area (boschi/forestazione, parcheggi, comunità energetica...) partecipando a tal fine con una propria offerta al procedimento di vendita. Dagli atti della procedura non è dato conoscere l'esatto stato dei luoghi; pertanto, è necessario effettuare una valutazione dell'area ai fini di valutare l'esatta qualità dei terreni e, in ragione degli esiti, i costi stimabili per l'eventuale bonifica (caratterizzazione suoli e piano di bonifica). Vi chiediamo quindi di procedere in tal senso, chiedendo al Giudice della procedura l'autorizzazione ad effettuare la caratterizzazione dei suoli, anticipando le somme direttamente il Consorzio, rivalendosi, a parziale compensazione, in caso di acquisto da parte del Consorzio vs Comune, ovvero sugli introiti della vendita a terzi.

## 2. Comune di Novi di Modena comunicazione prot. 798 del 07/07/2020

f. Supporto alla ricostruzione post sisma di spazi e edifici pubblici **(Ex sede Magistrato del PO ed Ex sede Associazione Rovereto)**. Sono in corso approfondimenti relativi ai temi di cofinanziamento del Comune, che aggiornerà il Consorzio in merito.

## 3. Comune di Camposanto comunicazione prot. 970 19/08/2020. Due proposte di collaborazione:

g. **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;

h. **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**.

## 4. Comune di Spilamberto comunicazione prot. 1036 del 09/09/2020

i. Richiesta di collaborazione per la rifunzionalizzazione **del comparto ex SIPE**.

Il 21 aprile 2021 il Consorzio ha partecipato all'asta fallimentare per l'acquisto del lotto n. 2 di cui alla procedura iscritta al n. 166/2018. Il Consorzio è quindi 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 € 47.000 + compenso IVG oneri 3.891,80 euro. Incidenza al mq circa € 3,43. 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.

**5. Comune di San Cesario sul Panaro comunicazione prot. 1071 del 17/09/2020.** Due proposte di collaborazione **(Attività conclusa):**

Piano di adeguamento dell'area industriale "La Graziosa", con un progetto di riqualificazione integrato della viabilità interna, dell'arredo urbano e dell'illuminazione pubblica nonché dei sistemi di sicurezza;

Il Consorzio, tramite apposita Convenzione e per conto del Comune di San Cesario sul Panaro, ha effettuato le prestazioni occorrenti per definire lo studio preliminare comprensivo del relativo documento di indirizzo strategico (MASTERPLAN), avente ad oggetto la Valorizzazione e Riqualificazione integrata dell'Area Industriale La Graziosa.

**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.**

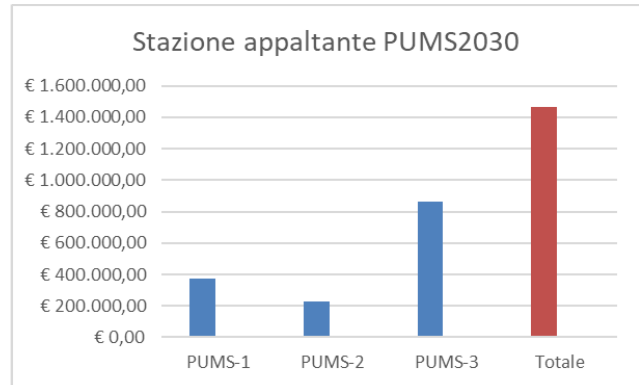
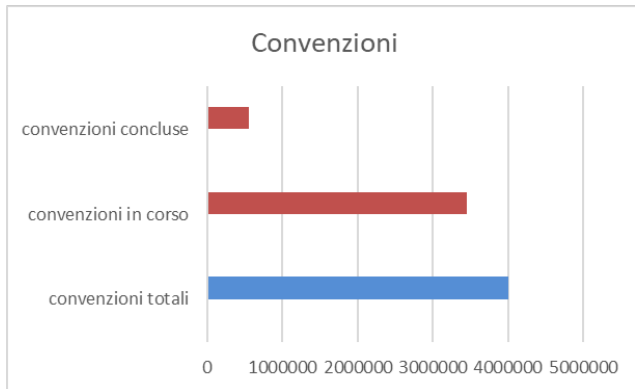
**A ciò si aggiunge la fase di preliminare attuazione della nuova Normativa Urbanistica (L.R. n. 24/2017)** che a livello regionale ha definito una nuova strategia pianificatoria improntata prioritariamente sui temi della rigenerazione, del riuso e del recupero del territorio.

Si segnala comunque come nell'ambito della suddetta pianificazione, l'attività dovrà essere volta a promuovere e definire una strumentazione urbanistica incentivante la qualificazione e rigenerazione delle Aree industriali, anche alla luce dei principi derivanti dalla legge regionale n. 14/2014 (procedure previste dall'art. 6 della L.R. n. 14/2014 relativo agli 'Accordi regionali di insediamento e sviluppo delle imprese') in tema di promozione degli investimenti, nonché della nuova legge regionale sull'urbanistica n. 24 del 12/12/2017 di cui all'art. 53 lett. b) 'interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività'.

**Andamento delle attività consorziali gestite tramite accordi e/o convenzioni.**

**Dal 2019 al 2022 sono state deliberati accordi e convenzioni per un numero pari a 17 per un valore complessivo di circa 4,0 ML di Euro, di queste risultano concluse n. 4 per un valore complessivo di circa 550.000,00 Euro.**

**Nel 2021/2022 sono state sottoscritte convenzioni tra il Comune di Modena e Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi per l'attuazione delle progettazioni di fattibilità di infrastrutture previste dal P.U.M.S. e finanziate dal MIMS. Il Consorzio in nome e per conto del Comune svolge il ruolo di Stazione Appaltante per 30 progetti pari a complessivi € 1.462.703,00. Al 31/12/2022 tutti e 30 i progetti risultano assegnati con relativo contratto sottoscritto, 6 progetti sono approvati dalla Giunta Comunale e i restanti 24 in corso**



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 2022 non sono state apportate ulteriori modifiche dei valori immobiliari di mercato delle aree registrate a rimanenza.**

Si è invece registrato un aumento complessivo delle rimanenze pari a € 2.758.405,31 dovuto all'effetto di acquisizione di due aree del PIP S. Caterina (Comune e un privato su due) per € 2.810.249,98 a cui si sono detratti i costi per € 51.844,67 sostenuti quali spese tecniche dello studio di fattibilità del PIP n. 9 Rio Bergamozzo.

In seguito della Adozione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Modena adottato con D.C.C. n. 78 del 22/12/2022 si è ritenuto opportuno rimuovere i costi - pari a € 51.844,67 - sostenuti nel 2017 per lo studio di fattibilità del Comparto PIP n. 9 'Rio Bergamozzo' in Comune di Modena. Le previsioni urbanistiche del nuovo P.U.G. non confermano la previsione di attuazione del PIP n. 9.

**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.

**Considerato che nelle more, a seguito di incontri tra il Comune di Ravarino, il Consorzio, ARPAE SAC e ARPAE servizio territoriale**, venivano avanzate ipotesi di intervento finalizzate a superare i vincoli gravanti sui lotti in contestazione con un'attività di recupero rifiuti volta a favorire la biodegradabilità delle sostanze responsabili del superamento COD negli eluati.

**Preliminarmente a tale avvio di nuovo intervento ARPAE SAC chiedeva un nuovo campionamento sui lotti e cumuli non conformi.** L'esito di tale campionamento ha evidenziato che *"le terre e rocce da scavo prima risultanti non idonee e quindi da considerare rifiuti non pericolosi, oggi risultano conformi alle norme ed ai provvedimenti di ARPAE SAC Modena, quindi utilizzabili come terre e rocce da scavo non più rifiuti, fermo restando il rispetto delle norme di carattere edilizio/urbanistico"*, cosicché la stessa ARPAE ha disposto di *"abrogare/revocare il provv./diffida prot. n.43334 del 18/03/2019 che disponeva lo smaltimento e/o il trattamento dei terreni risultati non conformi per superamento del COD negli eluati, a fare data dalla emissione del presente atto"*, con nuovo provvedimento indirizzato a SEAR srl e notificato al Consorzio in data 20/09/2022 al prot. n. 1064;

**Conseguentemente, con determinazione del Direttore Generale n. 100 in data 29/9/2022, il Consorzio ha stabilito:**

- di revocare la citata determinazione n. 72/2020, dandone formale comunicazione a SEAR srl, al Comune di Ravarino (MO) nonché ad ARPAE Modena;
- di invitare SEAR srl a restituire tempestivamente al Consorzio l'area in contestazione conformemente a quanto previsto dall'art. 5 – Capo III lett. a) e b) dell'Accordo di Partenariato stipulato il 24.11.2015;
- di precisare la disponibilità del Consorzio per incontri operativi funzionali alla definizione del programma

di restituzione delle aree, fatti salvi gli ulteriori atti autorizzativi di ARPAE.

Con lettera del 09/01/2023 SEAR srl comunicava al Consorzio e al Comune l'ultimazione dei lavori concordati e procedeva ad avviare la pratica di chiusura dell'impianto presso ARPAE SAC. Con propria Determinazione in data 07/02/2023, ARPAE, preso atto dell'avvenuta cessazione da parte di SEAR srl delle operazioni di recupero oggetto della iscrizione nel Registro dei Recuperatori della Provincia di Modena, ha preso altresì e ufficialmente atto della conclusione dell'intervento di rimodellamento morfologico dell'area PIP Abrenunzio.

A seguito della revoca dei provvedimenti da parte di ARPAE nonché dell'anzidetta presa d'atto da parte di ARPAE stessa della conclusione dell'intervento di rimodellamento morfologico presso il comparto P.I.P. Abrenunzio, non sussistono più ragioni per le parti (Consorzio, SEAR srl e Comune di Ravarino) di coltivare i predetti contenziosi pendenti avanti il TAR Emilia Romagna, per sopravvenuto difetto di interesse alla decisione. A tal riguardo, le parti stesse hanno definito l'atto di transazione e i conseguenti atti di rinuncia ai ricorsi che i rispettivi legali dovranno depositare al TAR a seguito della stipula della transazione.

**Si ritiene quindi opportuno di proporre nel bilancio consuntivo 2022 l'adeguamento del Fondo Rischi, portandolo dall'importo di € 1.856.931,44 a € 1.258.035,95 con un decremento di € 598.895,49, in quanto alla data odierna sono venute meno le condizioni che avevano portato ad effettuare una maggiore stima del fondo che risulta quindi eccedente rispetto a tale rischio. Possiamo quindi dire che la risoluzione del contenzioso di cui sopra che aveva generato rischi ed incertezze genera la rilevazione contabile dell'eccedenza di € 598.895,49 che era stata stanziata.**

#### 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%
2022	0,00	0,00	0%
media 2022/2013 (10 anni)	1,41	-0,18	-13%
media 2022/2018 (05 anni)	0,51	-0,24	-46%

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 quattordici esercizi (2009-2022):



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
2022	€ 405.595,21	-€ 74.807,00

**\* 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 e 2021.

**Le rimanenze finali quale patrimonio immobiliare** per il 2022 ammontano a € 8.999.931,60 rispetto al valore del 2021 che era pari a € 6.240.384,37.

## 1.3. Altri Ricavi e Costi

**Si sono registrati ricavi per € 245.255,96 riferibili al cosiddetto Adeguamento delle Convenzioni (modifica patti convenzionali e riscatti/cessione dei diritti di superficie) di cui € 177.923,00 sono relativi alla cessione**

### del diritto di superficie di un lotto edificabile.

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 € 227.735,63 e come il valore del 2022 sia in linea con il valore medio registrato nel periodo 2022-2018.

I valori di ricavi provenienti dai rimborsi dei Comuni per pratica di adeguamento, riscatto PEEP e PIP si attesta per un valore (circa € 9.900,00) leggermente al di sotto del valore medio del periodo 2022-2018.

Anno	Ricavi per adeguamento Convenzioni (modifica patti convenzionali e riscatti/cessione 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
2022	€ 245.255,96	€ 9.913,53	€ 255.169,49
media 5 anni (2022/2018)	€ 227.735,63	€ 10.336,18	€ 238.071,81

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 € 284.197,26 che comprende il finanziamento da parte del Comune di Modena per la gestione di studi fattibilità PUMS2030 e la realizzazione del progetto di Video sorveglianza dell'ambito produttivo dei Torrazzi.

I ricavi per (proventi diversi) sono pari a € 59.196,93 e riferibili al rimborso: da parte della STU CambiaMo - per la collaborazione sinergica - del trattamento economico del Direttore Generale per l'anno 2022, costi assicurativi relativi all'operazione O&N Group e NIM srl dell'area 'Gazzate' a Nonantola (MO) e per rimborsi canoni di bonifica.

Alla voce (proventi straordinari) si registra un valore pari a € 2.089,62 relativo al rimborso a saldo, 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 € 20.896,23, 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 € 284.621,51.

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 2021;
- per le **Spese Amministrative (affitto, assicurazioni, consulenze amministrative, ecc...)** di importo pari a circa € 59.524,27 in riduzione rispetto al bilancio preventivo e con il consuntivo 2021 (€ 71.437,40). Tale riduzione è dovuta agli importi relativi alle consulenze amministrative e legali passate da € 10.010,83 (2021) a € 3.216,60 (2022) e alla netta contrazione delle spese utenze e pulizie della nuova sede che risultano azzerate in quanto ricomprese nel canone d'affitto.
- per le **Spese complessive di Personale** si attestano a circa € 412.774,56 e € 27.233,75 per imposte e IRAP. Tali spese risultano in linea con il bilancio preventivo e con il consuntivo 2021. 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.
- 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 2022, un saldo di € 2.743.579,82 così suddiviso:

- Conto corrente tesoreria	CC0530146329	€	1.589.519,84
- Conto corrente vincolato*	CC0530279118	€	1.099.891,24
- Conto corrente economale	CC0530146406	€	7.362,55
- Conto corrente 'Generali'	CC8500609836	€	46.806,19

\* 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 2022 un saldo positivo di € 13.079.525,46** così suddivisi:

- **€ 12.522.481,51** per la polizza 'Musical' (dato certificato);
- **€ 53.317,46** per la polizza 'DIG7 DIGA' (dato certificato);
- **€ 503.726,49** 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 2022

### Il Conto Economico

La situazione economica del Bilancio Consuntivo 2022 è presentata con lo schema a sezioni contrapposte di ricavi e costi di gestione.

Il Bilancio Consuntivo 2022 conclude una situazione economica in pareggio per un importo complessivo di **€ 10.852.708,79** di costi e ricavi ed è così riassumibile:

#### Ricavi:

Nel 2022 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 2022	€ 0,000
- Anno 2021	€ 0,000
- Anno 2020	€ 0,000
- Anno 2019	€ 0,571 milioni
- Anno 2018	€ 1,678 milioni

La voce “adeguamento convenzioni” pari ad **€ 67.332,96**, è relativa ai rogiti effettuati nel 2022, per la rettifica della convenzione mediante aggiornamenti dei patti convenzionali nei comparti PIP (Bastiglia, Bomporto e Castelnuovo Rangone).

La voce “Proventi diversi da commessa” di **€. 177.923,00** è relativa alla cessione del diritto di superficie di un lotto edificabile ricompreso in un’area già in uso dalla società CNH Industrial Italia Spa, nel Comune di Modena

La voce “Ricavi su prestazioni di servizi e rimborsi spese” per un totale di **€ 353.307,72**, è così suddivisa:

1. **“Rimborso costi per conto enti consorziati” € 284.197,26 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).
  - Video sorveglianza Torrazzi.
2. **“Proventi diversi” € 59.196,93** 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);
3. **“Rimborsi dai Comuni per Adeguamenti Riscatti PIP e PEEP” € 9.913,53.**

Gli interessi attivi sul conto corrente di Tesoreria ed economale presso la Cassa di Risparmio di Ravenna e sul conto corrente Generali **risultano di € 5.001,70.**

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% come documentato dagli Enti certificatori e Polizza Generali con un rendimento al lordo delle commissioni di gestione del 2,47 (netto 0,97%), sono di **€ 284.621,51.**

“Proventi straordinari”: per un totale di **€. 600.113,15** sono compresi € 2.089,62 relativo al compenso del 10% riconosciuto al Consorzio quale Stazione Appaltante, per la realizzazione della Rotatoria in Viale Caduti a Modena. Tra i componenti positivi di reddito trova allocazione la voce sopravvenienza attiva di € 598.895,49, a seguito del venir meno delle condizioni che avevano portato ad effettuare negli anni scorsi una maggiore stima del fondo rischi per il comparto PIP di Ravarino; tale rischio risulta oggi non più presente, stante l’atto di transazione e i conseguenti atti di rinuncia ai ricorsi e, conseguentemente, si è reso necessario provvedere ad un adeguamento del fondo rischio che risultava quindi eccedente rispetto al rischio stesso.

Secondo corretti principi contabili (ed in particolare il principio contabili OIC 31) la contropartita di adeguamento del fondo viene quindi contabilizzata fra i componenti positivi nella stessa area in cui era stato rilevato l’originario importo, ovvero tramite una sopravvenienza attiva.

La voce “Utilizzo fondi oneri urbanizzazione secondaria” per **€ 20.896,23** corrisponde al finanziamento della Rotatoria Via Emilia Est/Caduti, con il saldo degli oneri di urbanizzazione secondaria di spettanza del Comune di Modena.

Le rimanenze finali delle aree P.I.P sono aumentate rispetto al 2022, passando da € 6.240.384,37 ad € 8.999.931,60 e sono così suddivise:

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
0,00	RIO BERGAMOZZI PIP 9
189.472,37	PONTE ALTO SUD PIP 10
4.681.618,83	NONANTOLA
2.891.124,51	S. CATERINA

Per quanto il Comparto PIP n. 9 si è provveduto a ridurre le rimanenze di € 51.844,67

in quanto le previsioni urbanistiche del nuovo P.U.G. non confermano l'attuazione del Comparto.

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.

Piano Rilancio Rimanenze finali:

in data 31/01/2022 con Decreto di trasferimento del Tribunale di Modena il Consorzio ha acquistato l'area e relativi fabbricati rurali nell'area Ex Sipe a Spilamberto, per €. 341.491,30.

#### **Costi:**

Per quanto riguarda gli investimenti dell'ente:

- Acquisizione aree per €. 2.760.168,90 riguarda l'acquisto dell'area dal Comune di Modena e da privati, destinata al Comparto Pip S. Caterina;
- Progettazioni e prestazioni professionali esterne per € 59.932,20 riguardano i costi sostenuti a conclusione dei servizi di supporto allo Sportello Alluvione del Comune di Nonantola colpito dagli eventi alluvionali del 06 dicembre 2020 per €. 5.453,80, per €. 50.081,08 per la progettazione relativa al Comparto P.I.P S. Caterina, per €. 3.255,80 per supporto tecnico Peep.
  
- Manutenzione ordinaria lotti : sistemazione agraria nel Comparto Pip 24 Albareto e nell'area ex Sipe a Spilamberto.

La voce "Spese per conto enti consorziati" per un totale di €. 335.992,97 comprende:

1. €. 27.150,00 acquisizione area dal Comune di Modena (ex canale Levata)
2. €. 20.896,23 per la revisione dei prezzi relativi Rotatoria Viale Caduti
3. €. 285.821,91 comprende le Progettazioni e prestazioni professionali esterne per incarichi nei progetti PUMS2030 e Videosorveglianza nel comparto Pip Torrazzi.
4. €. 2.124,83 per manutenzione ordinaria nel Comparto Pip Abrenunzio a Ravarino.

La voce "Piano di Rilancio 2021-2022" per un totale di €. 497.042,13 comprende:

1. Acquisizione area ex Sipe a Spilamberto per €. 341.491,30
2. Completamento del comparto Peep Divisione Acqui per € 145.880,35 oltre ad €. 9.670,48 relative a prestazioni professionali esterne.

Le spese amministrative riguardanti le spese di gestione dell'Ente ammontano ad un totale di Euro 59.524,27 in diminuzione rispetto al bilancio preventivo.

Le spese per il personale ammontano ad Euro 412.774,56 , 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 presunta per l'eventuale rinnovo del contratto nazionale dei Dirigenti e dei dipendenti.

La voce "Studi, ricerche e Rigenerazione Aree Industriali" Euro 19.000,00 comprende le spese per il Progetto #OvestLab per l'anno 2022.

La voce "Costi finanziari" per Eu 7.255,49 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.

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 11.141,08.

Per le imposte IRAP e Canoni di Bonifica, la spesa sostenuta nel 2022 è pari a € 29.842,09.

Ai fini del raggiungimento del pareggio di bilancio 2022, si accantona nel fondo di riserva il risultato positivo d'esercizio € 405.595,21.

### **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 2021. 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 85,49%.

Le aree invendute P.I.P sono indicate in bilancio per un valore complessivo di Eu 8.999.931,60, 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 31-12-2022".

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.

Alla voce Aree e immobili c/rimanenze finali per €. 341.491,30 sono comprese le aree acquisite dal Consorzio tramite Decreto di trasferimento del Tribunale di Modena del 31/01/2022 nell'Area Ex Sipe a Spilamberto.

I crediti verso clienti per Euro 37.360,83 riguardano crediti derivanti da servizi forniti ai Comuni consorziati, Cambiamo Spa mentre i crediti diversi per € 14.885,10 comprendono i risconti attivi e interessi attivi banche da liquidare.

Le Polizze di Capitalizzazione al 31 dicembre 2022 sono composte dalla Polizza 'DIG7 DIGA' n. 0135144 per Euro 53.317,46, dalla Polizza 'V222 Musical CAP.PU.VA' n. 7300051 per Euro 12.522.481,51 e dalla Polizza BG Cedola Più Ri. Alto per Euro 503.726,49, le cui valorizzazioni al 31/12/2022 sono agli atti.

I conti corrente bancari presso Cassa di Risparmio di Ravenna e presso Banca Generali corrispondono ad Euro 1.643.688,58 e la cassa contanti/cassa ditte ammontano a Euro 1.027,73.

Il conto in pegno presso Cassa di Risparmio di Ravenna ammonta ad € 1.099.891,24.

#### **b) Il passivo patrimoniale è così suddiviso:**

Le somme accantonate nei fondi ammontano a Euro 22.142.761,30, in diminuzione rispetto al 2021.

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, è pari a zero in quanto la somma di € 7.676,59, a favore del Comune di Modena, è stato saldato a completamento della Rotatoria di Viale Caduti.
- c)** Il fondo oneri U1 relativo a Modena Nord IT ammonta ad Euro 546.104,10.
- d)** Il fondo rischi, quantificato in Euro 1.258.035,95 è stato ridotto rispetto al 2021 di 598.895,49 (motivazioni nella Relazione Direttore Generale).
- e)** Il fondo di riserva ammonta a Euro 6.880.795,25 in aumento di € 405.595,21 dovuto al risultato positivo dell'anno 2022. 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 2021.
- g)** Il fondo ammortamento beni mobili, immobili e beni immateriali ammonta ad

Euro 147.465,82 (% ammortamento totale 85,49).

**h)** Risconti passivi: la somma di €. 922.224,73 rappresenta quote di proventi versati dal Comune di Modena per l'attuazione della progettazione di infrastrutture previste dal PUMS2030, in particolare studi, piani e progetti di fattibilità che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi ma sono di competenza dell'anno 2023;

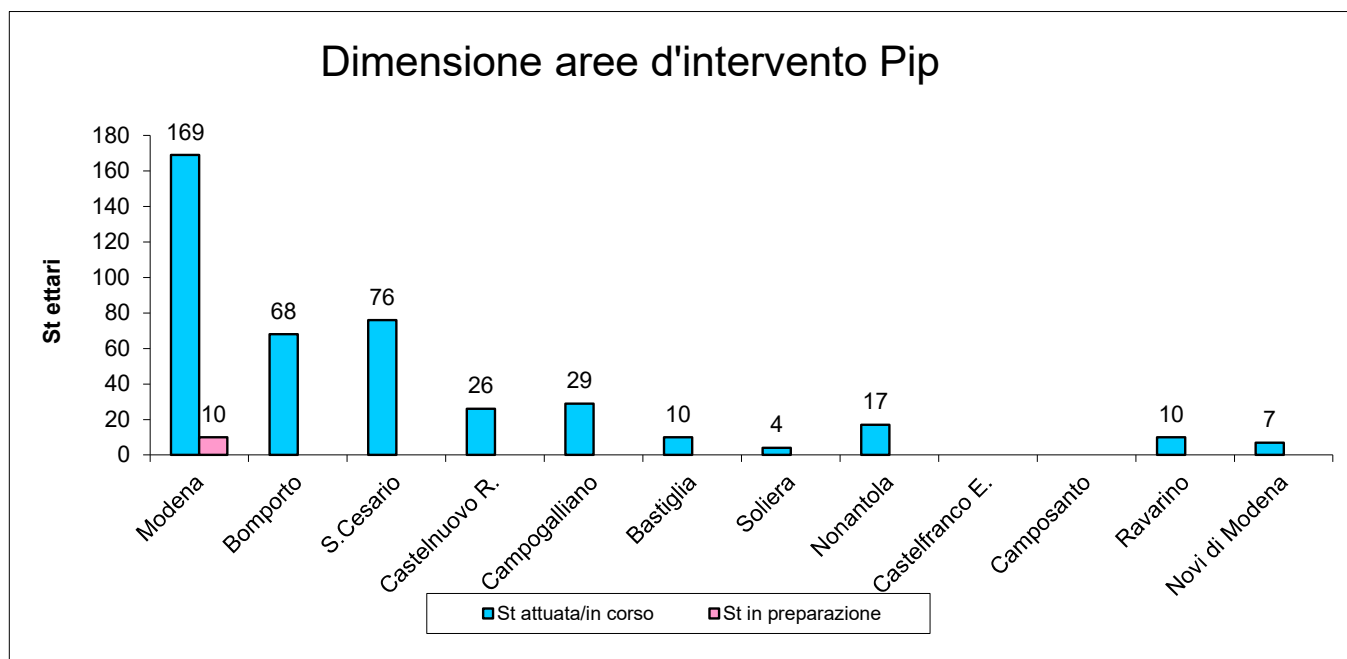
I debiti ammontano ad Euro 2.180.193,63 e sono così motivati:

- Verso fornitori/diversi per un importo complessivo di Euro 100.949,49 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 1.302.394,89 ed è composto dai debiti verso accantonamenti per i fondi del personale art. 31 contratto nazionale e relativi oneri sociali, a debiti verso 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 776.745,09 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(dati ufficiosi forniti dai Comuni al 31/12/22)	%	Sup.MQ	%	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	183.993	56,45	1.698.254	40,80	27,82	41,70	
2	Castelfranco E.	33.133	10,16	0	0,00	15,52	8,56	
3	Bomporto	10.200	3,13	673.143	16,17	5,93	8,41	
4	San Cesario s.P.	6.605	2,03	757.817	18,20	4,15	8,13	
5	Campogalliano	8.542	2,62	293.051	7,04	5,35	5,00	
6	Nonantola	16.224	4,98	173.395	4,17	8,39	5,85	
7	Castelnuovo R.	14.996	4,60	262.065	6,30	3,43	4,78	
8	Soliera	15.389	4,72	35.009	0,84	7,74	4,43	
9	Novi	10.143	3,11	66.033	1,59	7,85	4,18	
10	Spilamberto	12.847	3,94	0	0,00	4,47	2,80	
11	Ravarino	6.281	1,93	101.301	2,43	4,32	2,89	
12	Camposanto	3.300	1,01	0	0,00	3,44	1,48	
13	Bastiglia	4.286	1,32	102.482	2,46	1,59	1,79	
		325.939	100,00	4.162.550	100,00	100,00	100,00	

### Dimensione aree d'intervento Pip



## UTILIZZO URBANISTICO DELLE AREE - aggiornamento al 31.12.2022

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%
<b>MO totale</b>	<b>A</b>	<b>1.020.559</b>	<b>514.660</b>	<b>50%</b>	<b>505.060 49%</b>	<b>727.815 71%</b>	<b>68.405 7%</b>	<b>224.339 22%</b>
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%
<b>BO totale</b>	<b>A</b>	<b>673.143</b>	<b>289.192</b>	<b>43%</b>	<b>258.344 38%</b>	<b>440.716 65%</b>	<b>44.718 7%</b>	<b>187.709 28%</b>
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%
<b>Mo totale</b>	<b>IA</b>	<b>677.695</b>	<b>250.434</b>	<b>37%</b>	<b>250.434 37%</b>	<b>359.847 53%</b>	<b>95.656 14%</b>	<b>110.192 16%</b>
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 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%
<b>Mo totale</b>	<b>IP</b>	<b>98.638</b>	<b>36.460</b>	<b>37%</b>	<b>36.460 37%</b>	<b>60.767 62%</b>	<b>10.182 10%</b>	<b>27.689 28%</b>
Nonantola	IA	173.395	62.642	36%	60.642 35%	105.297 61%	20.000 12%	48.098 28%
<b>TOTALE</b>		<b>4.261.191</b>	<b>1.913.286</b>	<b>45%</b>	<b>1.825.501 43%</b>	<b>2.798.310 66%</b>	<b>498.424 12%</b>	<b>961.480 23%</b>
	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	272.033	134.102	49%	132.102 49%	223.087 82%	40.182 15%	117.787 43%

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

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

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

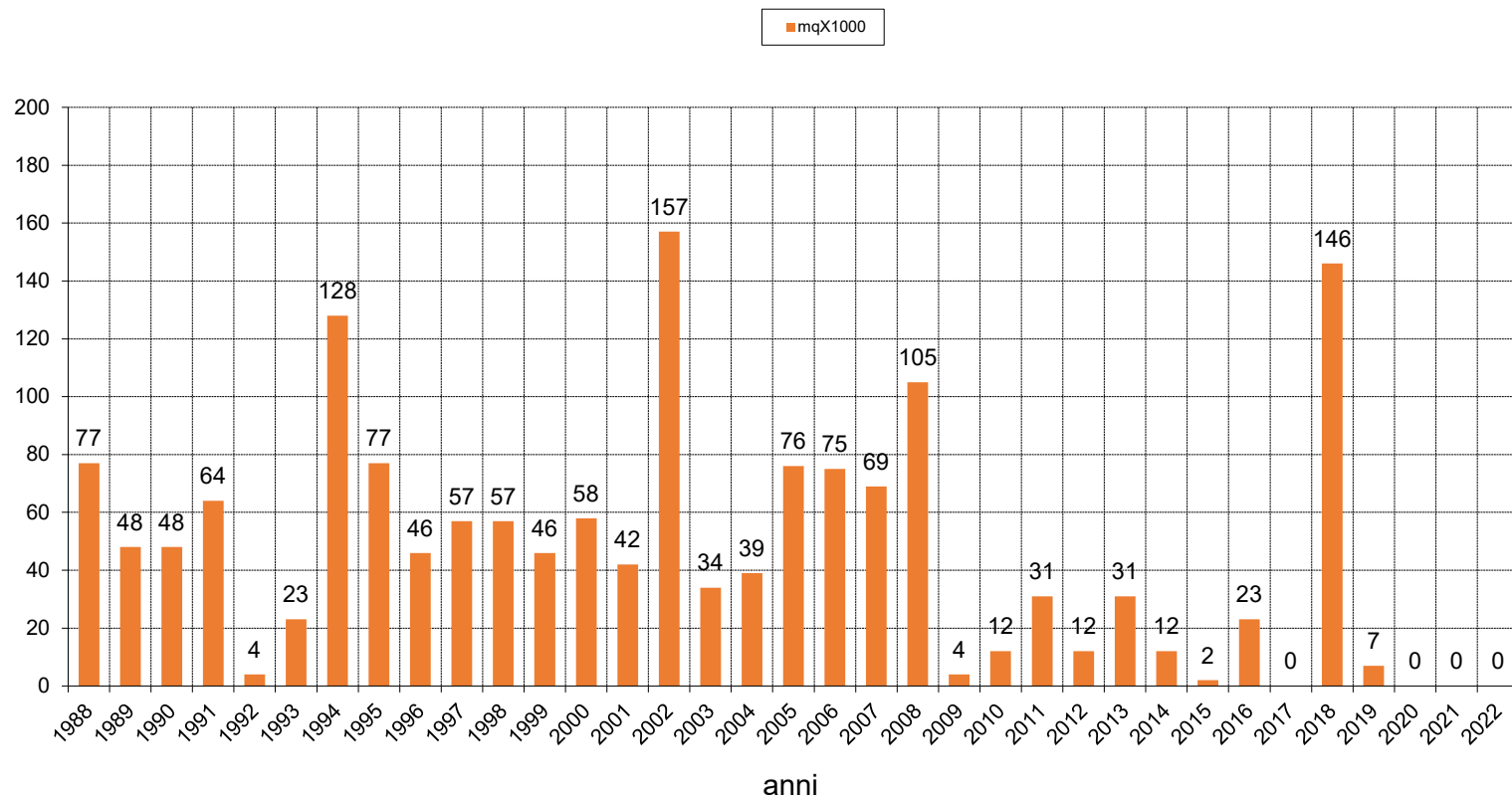
A = attuata; IA = in attuazione; IP = in programma/preparazione

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

ASSEGNAZIONE DEI TERRENI (saldi annuali comprese aree accessorie non edificabili e non computabili) al 31.12.2022														
ANNO	MODENA	BOMPORTO	S.CESARIO	CASTELNUOVO R.	CAMPOGALLIANO	BASTIGLIA	SOLERA	NONANTOLA	RAVARNO	SPLAMBERTO	CAMPOSANTO	NOVI di MODENA	TOT. ANNO	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	€
1975	263.953	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	263.953	1.018.453,01
1976	68.555	10.000	0	4.876	0	0	0	0	0	0	0	0	83.431	539.181,00
1977	44.261	65.182	54.830	6.634	0	0	0	0	0	0	0	0	170.907	939.951,56
1978	23.857	76.195	0	21.612	0	0	0	0	0	0	0	0	121.664	643.505,30
1979	34.067	0	52.297	12.730	0	0	0	0	0	0	0	0	99.094	720.973,83
1980	17.540	53.378	73.082	22.406	82.743	0	0	0	0	0	0	0	249.149	2.978.406,94
1981	69.826	5.060	-29.357	0	21.895	0	0	0	0	0	0	0	67.424	1.344.853,77
1982	31.856	0	-30.522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.334	458.613,73
1983	0	0	7.039	16.778	1.165	0	0	0	0	0	0	0	24.982	398.188,27
1984	9.546	0	0	4.823	6.520	0	0	0	0	0	0	0	20.889	631.110,33
1985	33.229	5.060	3.123	200	0	0	0	0	0	0	0	0	41.612	757.125,81
1986	8.689	0	4.684	16.744	0	0	0	0	0	0	0	0	30.117	484.953,03
1987	20.502	1.976	46.855	5.893	0	0	0	0	0	0	0	0	75.226	1.691.396,34
1988	31.185	0	29.002	15.232	1.736	0	0	0	0	0	0	0	77.155	1.868.541,06
1989	32.639	0	13.453	1.380	0	0	0	0	0	0	0	0	47.472	1.525.613,68
1990	141	0	15.677	12.385	837	18.926	0	0	0	0	0	0	47.966	1.238.980,10
1991	968	18.492	26.649	19.716	479	1.725	0	0	0	0	0	0	68.029	1.980.612,21
1992	2.820	4.000	-13.168	5.453	0	1.014	0	0	0	0	0	0	119	222.592,92
1993	6.787	2.858	8.855	4.296	0	0	0	0	0	0	0	0	22.796	891.404,61
1994	4.083	59.904	29.462	5.338	28.812	0	0	0	0	0	0	0	127.599	5.253.916,03
1995	16.078	3.356	4.146	18.556	25.171	0	0	0	0	0	0	0	67.307	4.364.577,25
1996	18.389	14.701	0	13.361	0	0	0	0	0	0	0	0	46.451	2.567.823,70
1997	-3.730	56.803	0	4.128	0	0	0	0	0	0	0	0	57.201	1.841.256,64
1998	28.265	25.491	2.669	-7	274	0	0	0	0	0	0	0	56.692	3.694.216,20
1999	30.769	14.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.519	3.771.168,28
2000	17.159	16.980	0	0	24.140	0	0	0	0	0	0	0	58.279	5.289.551,56
2001	29.350	12731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.081	4.874.852,16
2002	97.606	7791	30993	0	0	0	14591	0	0	0	0	0	150.981	16.328.228,72
2003	32.993	0	0	1247	0	0	0	0	0	0	0	0	34.240	3.900.458,08
2004	32.070	25	0	712	0	6915	0	0	0	0	0	0	39.722	4.099.831,34
2005	39.671	-2766	34.441	0	0	4.313	0	0	0	0	0	0	75.659	7.842.032,31
2006	40.083	0	23.514	0	0	11.817	0	0	0	0	0	0	75.414	7.409.080,61
2007	23.660	2766	31.919	1544	0	9.380	0	0	0	0	0	0	69.269	6.764.401,95
2008	42.151	0	50.172	0	0	0	0	0	0	0	0	12.833	105.156	6.877.357,15
2009	0	0	3375	811	0	0	0	0	0	0	0	0	4.186	410.632,50
2010	11.752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.752	1.233.960,00
2011	19.474	0	0	0	0	2.975	8.676	0	0	0	0	0	31.125	3.890.430,00
2012	12.103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.325	14.428	2.439.055,00
2013	10.271	5.200	0	0	0	2.333	0	0	4.820	0	0	8.720	31.344	5.110.615,90
2014	5.283	0	0	0	0	0	0	0	-4.820	0	0	11.479	11.942	1.882.658,00
2015	0	0	0	0	0	1.886	0	0	0	0	0	0	1.886	179.170,00
2016	12.252	0	10.924	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.176	2.840.446,00
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
2018	12.965	0	0	0	0	0	0	132.774	0	0	0	0	145.739	9.408.875,00
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	6.800	0	0	0	6.800	319.600,00
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
2022	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 31-12-2022

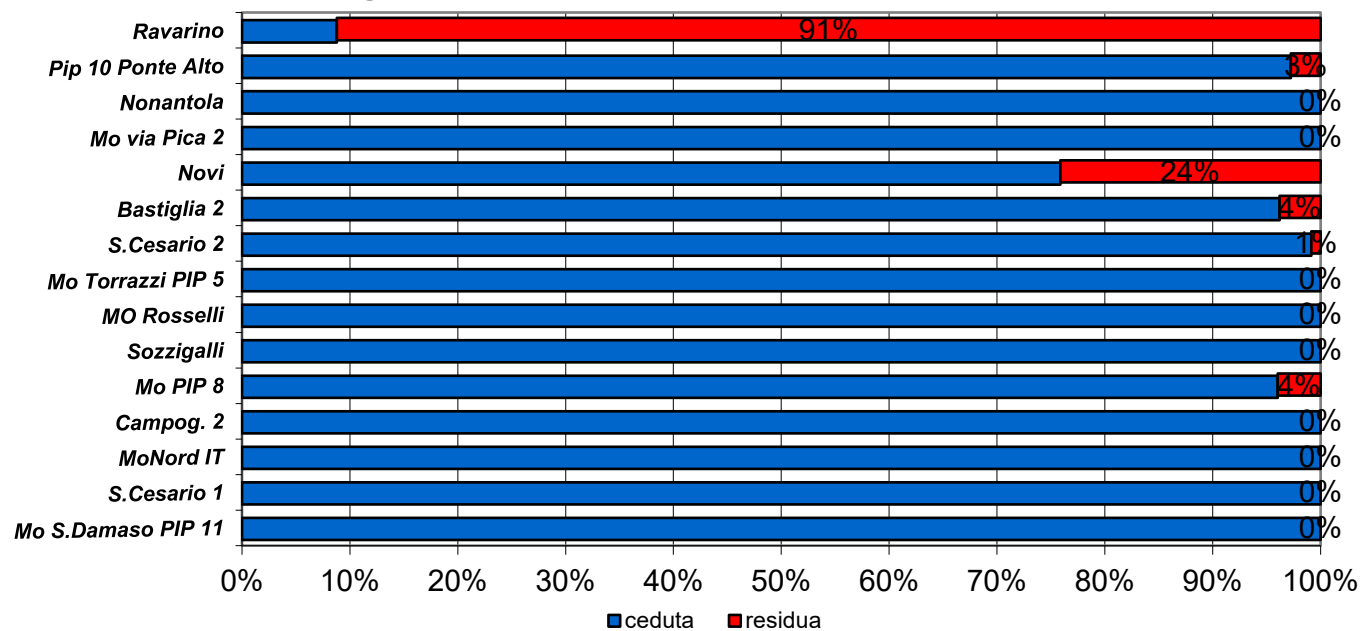


SETTORI E PROVENIENZE DELLE AZIENDE ASSEGNATARIE CONSORTILI agg. al 31-12-2022

(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
<b>TOTALE</b>		<b>163</b>	<b>47</b>	<b>60</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>386</b>	<b>100</b>
<b>PROVENIENZA</b>														<b>TOT</b>	<b>%</b>
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
<b>TOTALE</b>		<b>164</b>	<b>51</b>	<b>60</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>386</b>	<b>100</b>

## Fasi di assegnazione della superficie fondiaria vendibile





PROGRAMMI DI EDILIZIA CONVENZIONATA (assegnazioni di sup. utile tramite imprese assegnatarie e/o costruttrici) agg. 31-12-2022

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
<b>TOTALI</b>			<b>45.594</b>	<b>40.477</b>	<b>89%</b>	<b>8</b>	<b>121</b>	<b>105</b>	<b>87%</b>	

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
<b>TOTALI</b>	<b>27.064</b>	<b>18.849</b>	<b>8.215</b>

## 31-10-22 RICHIESTE DI TERRENO EDIFICABILE

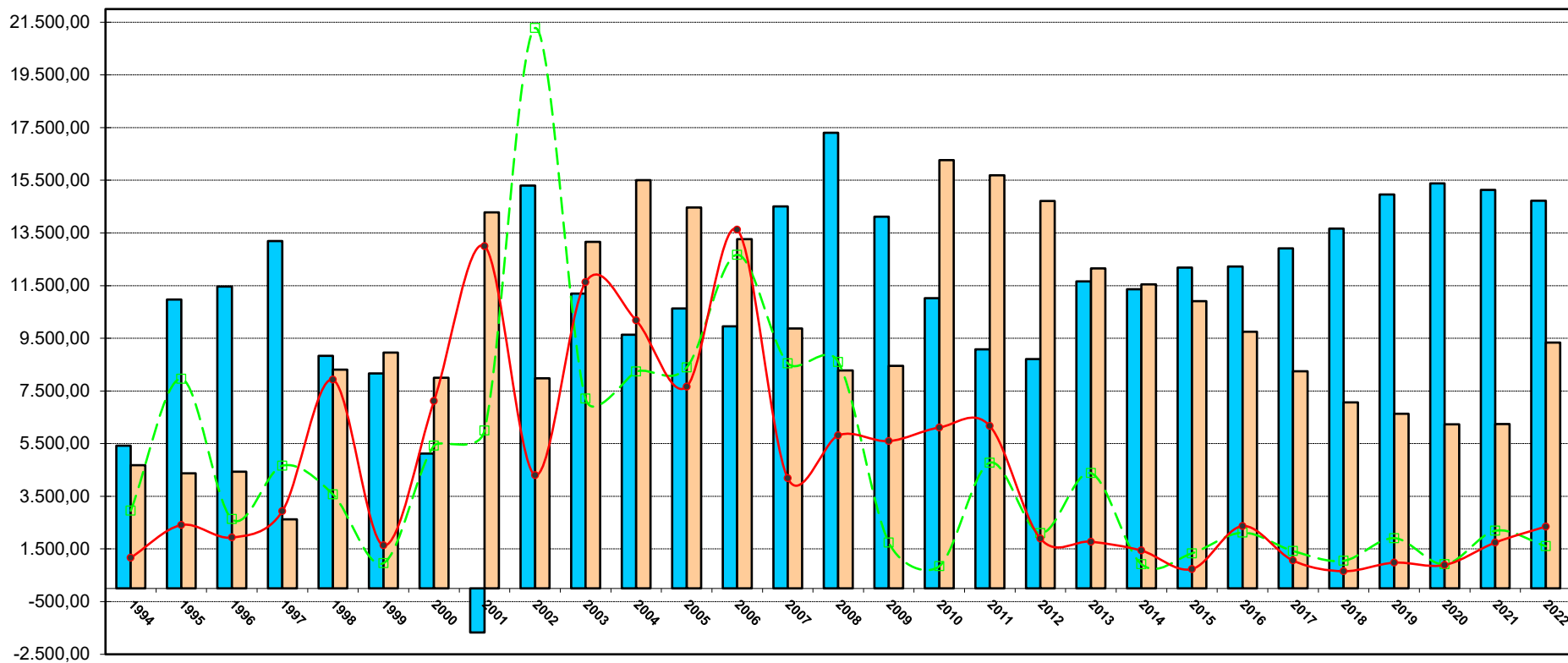
COMUNE	COMPARTO	N.ro DITTE			Sup. Fond. Mq		
		Grad. Gen.	Grad.S pec.	totale	Grad. Gen.	Grad. Spec.	totale
MODENA	Bergamozzo P.I.P.n°9	2	0	2	5.200	0	5.200
	Ponte Alto P.I.P.n°10	3	0	3	5.970	0	5.970
	Via Pica P.I.P.n°2	0	0	0	0	0	0
	S. Damaso P.I.P.n°11	0	0	0	0	0	0
	altre	9	0	9	153.227	0	153.227
MODENA	totale	14	0	14	164.397	0	164.397
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		0	0	0	0	0	0
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
<b>TOTALE DITTE/SF</b>		<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>396.616</b>	<b>0</b>	<b>396.616</b>

<i>8 meccanica / metallurgia</i>	<b>21</b>	<b>Settori principali e attività</b>		
<i>0 abbigliamento</i>				
<i>1 alimentare</i>			<b>Attività manifatturiera</b>	<b>11</b>
<i>0 chimica</i>				
<i>0 falegn/arredamento</i>				
<i>2 elettrico / elettronica</i>				
<i>0 autotrasportatori 0 trasporto merci</i>				
<i>0 movimentazioni merci</i>			<b>Trasporti</b>	<b>0</b>
<i>0 magazzini conto terzi</i>				
<i>0 spedizionieri</i>				
<i>0 servizio alle imprese</i>				
<i>1 servizio alle famiglie</i>	<b>Attività di servizio</b>	<b>4</b>		
3				
<i>0 edilizia</i>	<b>Costruzioni edilizie</b>	<b>0</b>		
<i>0 imprese edili</i>				
<i>0 vendita autoveicoli</i>	<b>Commercio</b>	<b>6</b>		
<i>6 commercio</i>				

SPESE SOSTENUTE ED IMPORTI RISCOSSI agg. al 31-12-2022		
<b>Programmi precedenti</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Modena Ovest Pip 8</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Distributore C.Pip 24 Albaret</b>	SPESE SOSTENUTE	320,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>S.Cesario - DUST</b>	SPESE SOSTENUTE	2.452,28
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>S.Cesario Graziosa</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Comune Modena PUMS</b>	SPESE SOSTENUTE	260.338,50
	IMPORTI RISCOSSI	862.703,00
<b>Comune di Modena-Torrazzi</b>	SPESE SOSTENUTE	7.320,00
	IMPORTI RISCOSSI	16.000,00
<b>Comune di Modena- Dust</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Comune di Modena-Peep Rilancio</b>	SPESE SOSTENUTE	161.381,29
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Bastiglia</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Rotatoria E.Est/V.le Caduti</b>	SPESE SOSTENUTE	83.882,46
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Nonantola</b>	SPESE SOSTENUTE	1.141,92
	IMPORTI RISCOSSI	5.643,84
<b>Mercato Bestiame</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Ponte Alto Sud Pip 10</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	416.434,70
<b>Ravarino</b>	SPESE SOSTENUTE	19.390,59
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Novi di Modena</b>	SPESE SOSTENUTE	251,32
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Rio Bergamozzo Pip 9</b>	SPESE SOSTENUTE	0,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>S.Caterina</b>	SPESE SOSTENUTE	1.206.988,21
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Peep Divisione Acqui (Mo)</b>	SPESE SOSTENUTE	29.879,75
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Spilamberto (ex Sipe)</b>	SPESE SOSTENUTE	4.849,50
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
<b>Ovest Lab</b>	SPESE SOSTENUTE	19.000,00
	IMPORTI RISCOSSI	0,00
	<b>SPESE SOSTENUTE</b>	<b>IMPORTI RISCOSSI</b>
TOTALI PARZIALI €	<b>1.797.195,82</b>	<b>1.300.781,54</b>
INTERESSI ATTIVI		87,70
ONERI FINANZIARI	0,00	
GEST.FINANZIARIA	0,00	1.605.057,30
DARE GESTIONE	554.404,13	
AVERE GESTIONE		238.168,82
ADEG.TO CONVENZIONI		67.332,96
ONERI URB.SECONDARIA	0,00	
APERTURA TES.RE	0,00	729.691,47
<b>TOTALI €</b>	<b>2.351.599,95</b>	<b>3.941.119,79</b>
SALDO	1.589.519,84	
PATR. GEST.FINANZ.	13.079.525,46	
CONTI CORRENTI (Generali e Carira)	54.168,74	
<b>TOTALE €</b>	<b>14.723.214,04</b>	

CONSUNTIVO FINANZIARIO DI ESERCIZIO 2022

ANDAMENTO ECONOMICO FINANZIARIO  
1994-2022



<b>AREE PIP - RIMANENZE FINALI IN BASE AI ROGITI AGG. AL 31-12-22</b>			
<b>AGGLOMERATO</b>	<b>SUP. MQ.</b>	<b>TOTALE €</b>	<b>NOTE</b>
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	4.681.618,83	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	-	0,00	spese preliminari
Pip 10 Ponte Alto Sud	1.561	189.472,37	area e spese
S.Caterina	46.506	2.891.124,51	spese preliminari
	<b>104.668</b>	<b>8.999.931,60</b>	

Sono esclusi gli oneri gestionali e finanziari

#### **Prezzi di vendita della Superficie Fondiaria nelle lottizzazioni consortili**

<b>COMPARTI</b>	<b>prezzi €/mq in proprietà</b>
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\_22**

<b>Acquisto Area (c.20.10.01)</b>	€	5.370.186,88	
<b>Lavori al dal 2004 2017</b>	€	6.056.834,32	
<b>Lavori al 31_12_22</b>			
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.			
Spese varie	€	-	
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\_22** **451.274,83**

**CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_22**

Rimanenze iniziali 01/01	€	<b>451.274,83</b>	
Acquisto area	€	-	
<b>Lavori al 31_12_22</b>			
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
	€	451.274,83	
Vendite anno corrente			
Rim finali al 31_12_22			€ 451.274,83
<b>Totale</b>	€	<b>451.274,83</b>	€ 451.274,83
	-€	0,00	

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

**Accantonamenti**  
 € -

**SAN CESARIO LA GRAZIOSA 2**

31\_12\_2022

**CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022**

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

<b>Lavori al</b>	<b>31_12_2022</b>		
	U1	€	-
	Cons.Tecn.	€	-
	Cons.amm.ve	€	-
	Spese amm.	€	-
	Spese varie	€	-
	Pubblicità	€	-
	Conces.uso	€	-
		€	-
		€	-

Totale commessa/costi	€	14.747.319,83
	€	14.747.319,83
mq.acquistati		154.870
	€	81,00
costo al mq (stima marzo21)		1.535
Rimanenze finali		
<b>Totale valore rimanenze al</b>		<b>124.335,00</b>
<b>31_12_2022</b>		

**CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022**

Rimanenze iniziali 01/01      €      124.335,00

<b>Lavori al</b>	<b>31_12_2022</b>		
	U1	€	-
	Cons.Tecn.	€	-
	Cons.amm.ve	€	-
	Spese amm.	€	-
	Spese varie	€	-
	Pubblicità	€	-
	Conces.uso	€	-
		€	124.335,00

Vendite anno corrente			
Rim finali al	31_12_2022	€	124.335,00
		€	124.335,00
<b>Totale</b>		€	<b>124.335,00</b>

€      -

<b>Piano Finanziario</b>			<b>Accantonamenti</b>
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	€      -

# BASTIGLIA

31\_12\_2022

## CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022

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

**Lavori al 31\_12\_2022**

U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
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\_2022** **92.689,00**

## CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022

Rimanenze iniziali 01/01 € 92.689,00

**Lavori al 31\_12\_2022**

U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
	€	92.689,00	

Vendite anno corrente -

Rim finali al 31\_12\_2022 € 92.689,00

**Totale** € 92.689,00 € 92.689,00

€ -

Accantonamenti

<b>Piano Finanziario</b>			
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\_2022

## CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022

<b>Acquisto Area (c.20.10.01)2010</b>	€		4.294.030,20	
<b>Lavori al</b> dal 2004 al 2020	€		386.446,71	
<b>Lavori al</b> 31_12_2022				
U1	€	-		
Prestazioni Prof.li	€	1.141,92		
Premi assic.	€	-		
Cons.amm.ve	€	-		
Spese amm.				
Spese varie	€	-		
Pubblicità	€	-		
Studi e ric.	€	-		
	€	1.141,92	€	1.141,92

Totale commessa/costi	€	4.681.618,83	
mq.acquistati		78,522	
Costo al mq.	€	59,62	
variante urb. Rimanenze finali		78,522	

nov.2011

**Totale valore rimanenze al 31\_12\_2022**      **4.681.618,83**

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\_2022

Rimanenze iniziali 01/01	€		4.680.476,91	
<b>Lavori al</b> 31_12_2022				
U1	€	-		
Cons.Tecn.	€	1.141,92		
Premi assic.	€	-		
Cons.amm.ve	€	-		
Spese amm.	€	-		
Spese varie	€	-		
Pubblicità	€	-		
Studi e ric.	€	-		
	€	4.681.618,83		
Vendite anno corrente				-
Rim finali al 31_12_2022				€ 4.681.618,83
Totale	€	4.681.618,83	€	4.681.618,83

€ -

<b>Piano Finanziario</b>				
U1	0,00%	€	-	
U2	0,00%	€	-	
Cap	0,00%	€	-	
	0,00%	€	-	

Accantonamenti

**CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022**

<b>Acquisto Area (c.20.10.01)</b>		€	157.070,51
<b>Lavori al</b> 31/12/2015		€	18.214,51
<b>Lavori al</b> 31_12_2022			
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
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\_2022** **33.443,69**

**CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022**

Rimanenze iniziali 01/01	€	33.443,69	
Acquisto area	€	-	
<b>Lavori al</b> 31_12_2022			
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
	€	33.443,69	
Vendite anno corrente			-
Rim finali al 31_12_2022	€		33.443,69
<b>Totale</b>	€	33.443,69	€ 33.443,69
	-€	0,00	

<b>Piano Finanziario</b>			<b>Accantonamenti</b>	
U1	0,00%	-	€	-
U2pip 17	0,00%	-	€	-
Cap	0,00%	-		
	0,00%	-	€	-

NOVI DI MODENA

31\_12\_2022

CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022

<b>Acquisto Area (c.20.10.01)</b>	<b>2006</b>	€	1.452.590,58
<b>Indennità aggiuntiva</b>	<b>2010</b>	€	11.542,32
<b>Lavori al</b>	31/12/2017	€	1.740.964,77
<b>Lavori al</b>	31_12_2022		
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
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\_2022** **405.180,00**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022

Rimanenze iniziali 01/01	€	405.180,00	
Acquisto area	€	-	
<b>Lavori al</b>	<b>31_12_2022</b>		
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
	€	405.180,00	
Vendite anno corrente			-
Rim finali al 31_12_2022	€		405.180,00
<b>Totale</b>	€	405.180,00	€ 405.180,00
	€	-	

<b>Piano Finanziario</b>			<b>Accantonamenti</b>
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\_2022

## CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022

<b>Acquisto Area (c.20.10.01)</b>		€		122.000,00
<b>Lavori al</b> 31/12/2017		€		8.793,37
<b>Lavori al</b> 31_12_2022				
U1	€	-		
Cons.Tecn.	€	-		
Cons.amm.ve	€	-		
Spese amm.	€	-		
Spese varie	€	-		
Pubblicità	€	-		
	€	-	€	-

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\_2022** **130.793,37**

## CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022

Rimanenze iniziali 01/01		€		130.793,37
Acquisto area		€		-
<b>Lavori al</b> 31_12_2022				
U1	€	-		
Cons.Tecn.	€	-		
Cons.amm.ve	€	-		
Spese amm.	€	-		
Spese varie	€	-		
Pubblicità	€	-		
	€		€	130.793,37
Vendite anno corrente				-
Rim finali al 31_12_2022			€	130.793,37
Totale	€	130.793,37	€	130.793,37

€ -

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

Accantonamenti

**CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022**

<b>Acquisto Area (c.20.10.01)</b>	€	-	
	€	-	
<b>Lavori al 31/12/2017</b>	€	51.844,67	
<b>Lavori al 31_12_2022</b>			
U1			
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
Spese contr.	€	-	
	€	-	€ -
			-51.844,67

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

**Totale valore rimanenze al 31\_12\_2022 0,00**

Piano non previsto nel PUG

**CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022**

Rimanenze iniziali 01/01	€	51.844,67	
Acquisto area	€	-	
<b>Lavori al 31_12_2022</b>			
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
Spese contr.	€	-	
	€	51.844,67	
Vendite anno corrente			-
Rim finali al 31_12_2022	€		-
<b>Totale</b>	€	51.844,67	€ -
	-€	51.844,67	

Accantonamenti

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

CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022

<b>Acquisto Area (c.20.10.01)</b>	2010	€	3.846.126,00
		€	-
<b>Lavori al</b>	31/12/2021	€	3.075.259,80
<b>Lavori al</b>	31_12_2022		
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Premi Assic.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
Spese contr.	€	-	
	€	-	€ -

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\_2022** **189.472,37**

CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022

Rimanenze iniziali 01/01	€	189.472,37	
<b>Lavori al</b>	<b>31_12_2022</b>		
U1	€	-	
Cons.Tecn.	€	-	
Premi Assic.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
Spese contr.			
	€	189.472,37	
Vendite anno corrente			-
Rim finali al	31_12_2022	€	189.472,37
<b>Totale</b>	€	189.472,37	€ 189.472,37
	€	0,00	

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

## CALCOLO RIMANENZE AL 31\_12\_2022

<b>Acquisto Area</b>	2022	€	2.760.168,90
(Quadrifoglio G.B_Eurozinco_Comune Modena)		€	-

<b>Cons.tecniche al</b>	31_12_21	€	80.874,53
-------------------------	----------	---	-----------

<b>Lavori al</b>	31_12_2022		
U1	€	-	
Prest.prof.li	€	50.081,08	
Premi Assic.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
Spese contr.	€	-	
	€	50.081,08	€ 50.081,08

Totale commessa/costi	€	2.891.124,51
mq.acquistati		46.506
Costo al mq.	€	62,17
Rimanenze finali		46.506

<b>Totale valore rimanenze al</b>	<b>2.891.124,51</b>
<b>31_12_2022</b>	

## CALCOLO ACCANTONAMENTI AL 31\_12\_2022

Rimanenze iniziali 01/01	€	80.874,53
Acquisto Area		2.760.168,90

<b>Lavori al</b>	<b>31_12_2022</b>		
U1	€	-	
Prest.prof.li	€	50.081,08	
Premi Assic.	€	-	
Cons.amm.ve	€	-	
Spese amm.	€	-	
Spese varie	€	-	
Pubblicità	€	-	
Spese contr.	€	-	
	€	2.891.124,51	

Vendite anno corrente		-
Rim finali al 31_12_2022	€	2.891.124,51
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>2.891.124,51</b>

	€	-	
	€	-	
	€	-	
	€	-	
	€	-	

## Accantonamenti

<b>Piano Finanziario</b>			
U1	0,00%	-	€ -
U2	0,00%	-	€ -
Cap	0,00%	-	€ -
	0,00%	0,00	€ -

SF mq area totali da piano urb. N. 60.767 di cui mq 767 acquisto nel 2024 da Comune Mo

<b>Piano rilancio - SPILAMBERTO- rimanenze finali al 31-12-22</b>			
<b>Area e fabbricati rurali *</b>	<b>SUP. MQ.**</b>	<b>TOTALE €</b>	<b>NOTE</b>
Area e fabbricati rurali	98.194	341.491,30	Decreto di traferimento Tribunale di Modena del 31/01/2022

\* Area mq. 97.934/Fabbricati rurali mq. 260

\*\* Nota: ST acquistata non ancora definita la quota vendibile per ipotesi P.I.P



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

ANNO	COMUNE	VENDITA	LOCAZIONE	VALORE	TOTALE	
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%
	<b>Totali</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>
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%
	<b>Totali</b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>15</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>
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%
	<b>Totali</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>102</b>	<b>100%</b>
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%
	<b>Totali</b>	<b>31</b>	<b>37</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>
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%
	<b>Totali</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>
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%
	<b>Totali</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>7</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>
2022	Modena	22	25	9	56	80,00%
	Bomporto	1	2	0	3	4,29%
	S.Cesario	2	2	0	4	5,71%
	Campogalliano	2	1	0	3	4,29%
	Castelnuovo R.	0	0	0	0	0,00%
	Bastiglia	2	2	0	4	5,71%
	Novi di Modena	0	0	0	0	0,00%
	Sozzigalli	0	0	0	0	0,00%
	<b>Totali</b>	<b>29</b>	<b>32</b>	<b>9</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>

# RICAVI

Num	Descrizione	2021 Consuntivo euro	2022 Preventivo euro	2022 Consuntivo euro
	<b>VENDITE CONTO PROPRIO</b>			
04.01.01.01.01.01	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	455.876,34	0,00	67.332,96
04.01.06.08	Proventi diversi da commessa	0,00	179.153,00	177.923,00
	<b>VENDITE C/O ENTI CONSORZIATI</b>			
04.01.01.01.01.02	Vendita aree	0,00	1.882.045,00	0,00
	<b>RICAVI SU PRESTAZIONI E SERVIZI</b>	0,00		
04.01.06.14	Rimborso costi per conto enti consorziati	365.046,85	351.500,00	284.197,26
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	74.120,92	50.000,00	59.196,93
04.01.06.09	Rimborso Comuni Adeguamento/riscatto PEEP e PIP	8.174,73	5.000,00	9.913,53
	<b>RIMBORSI SPESE</b>			
<b>04.01.02.05</b>	Rimborso spese di urbanizzazione primaria	0,00	0,00	0,00
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
	<b>INTERESSI ATTIVI</b>			
04.02.03.01	Da c/c bancari	87,70	100,00	5.001,70
04.02.03.03	Da depositie polizze di capitalizzazione	303.652,42	200.000,00	284.621,51
05.01.02.02	Abbuoni e sconti attivi	0,01	0,00	0,00
	<b>PROVENTI STRAORDINARI</b>			
04.01.06.04.02	Plusvalenze da alienazioni	0,00	0,00	0,00
04.01.06.12	Proventi straordinari	54.521,71	1.000,00	2.089,62
04.01.06.10	Sopravvenienze attive	817,32	0,00	600.113,15
04.01.06.05	Penali art.8 convenzione	0,00	0,00	0,00

segue

segue RICA VI

Num	Descrizione	2021 Consuntivo euro	2022 Preventivo euro	2022 Consuntivo euro
<b>UTILIZZO FONDI</b>				
04.01.08.01	Oneri di urbanizzazione primaria	0,00	0,00	0,00
04.01.08.12	Oneri di urbanizzazione secondaria	543.659,38	0,00	20.896,23
04.01.08.03	Oneri diversi	0,00	0,00	0,00
04.01.08.04	Utilizzo fondo rischi	0,00	0,00	0,00
<b>RIMANENZE FINALI</b>				
05.01.07.02	Valore aree	6.240.384,37	5.030.000,00	8.999.931,60
05.01.07.10	Valore immobili	0,00	3.082.750,00	341.491,30

**Totali** **8.046.341,75** 16.277.344,00 10.852.708,79

<b>PERDITE D'ESERCIZIO</b>	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALI RICA VI</b>	<b>8.046.341,75</b>	<b>16.277.344,00</b>	<b>10.852.708,79</b>

**COSTI**

Num	Descrizione	2020 Consuntivo euro	2022 Preventivo euro	2022 Consuntivo euro
<b>RIMANENZE INIZIALI</b>				
05.01.07.01	Valore iniziale aree	6.230.556,66	6.240.000,00	6.240.384,37
05.01.07.09	Valore iniziale immobili	0,00	332.750,00	0,00
<b>ORGANI ISTITUZIONALI</b>				
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
<b>ACQUISTO SERVIZI C/O PROPRIO</b>				
05.01.01.01.01	Acquisizione aree	0,00	3.300.000,00	2.760.168,90
05.01.01.02.01	Acquisizione immobili	0,00	0,00	0,00
05.01.01.03.01	Spese di urbanizzazione primaria	0,00	0,00	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	103.739,32	170.000,00	59.932,60
05.01.03.29	Manutenzione ordinaria lotti	2.049,60	5.000,00	1.024,80
<b>ACQUISTO SERVIZI C/O ENTI CONS.</b>				
05.01.01.01.02	Acquisto aree c/enti consorziati	0,00	27.150,00	27.150,00
05.01.01.03.02	Spese urbanizzazione primaria	558.530,73	120.000,00	20.896,23
05.01.01.05.02	Progettazioni e prestazioni professionali esterne	331.604,10	238.000,00	285.821,91
05.01.01.04.02	Spese di urbanizzazione secondaria	0,00	0,00	0,00
05.01.01.06.02	Spese varie	5.297,36	15.000,00	2.124,83
05.01.01.18	Attrezzature	0,00	0,00	0,00

segue

## segue COSTI 1

Num	Descrizione	2021 Consuntivo euro	2022 Preventivo euro	2022 Consuntivo euro
<b>Piano di rilancio 2021-2022</b>				
05.01.01.02.01.01	Acquisizione immobili	0,00	2.500.000,00	341.491,30
05.01.01.05.03	Progettazioni e prest.prof./lavori	40.653,48	250.000,00	9.670,48
05.01.01.03.03	Spese per interventi rigen.,riqualificazione e lavori pubblici	3.469,44	250.000,00	145.880,35
05.01.03.34	Premi/Sponsorizzazioni valorizzazione aree ind.	0,00	225.000,00	0,00
<b>SPESE AMMINISTRATIVE</b>				
05.01.04.01	Utilizzo beni di terzi	23.016,56	23.017,00	23.016,56
05.01.03.04	Assicurazioni	8.409,85	10.500,00	8.130,60
05.01.03.30	Manutenzione beni mobili e immobili	17.171,55	16.500,00	13.569,63
05.01.03.10.03	Consulenze amministrative	10.010,83	10.000,00	3.216,60
05.01.03.08	Spese postali e telefoniche	2.682,81	2.800,00	2.879,67
05.01.03.31	Spese amministrative varie	410,00	4.000,00	0,00
05.01.05.11	Sicurezza posti lavoro	2.551,94	2.800,00	1.597,46
05.01.01.13	Spese di gestione automezzo aziendale	1.531,99	1.000,00	938,33
05.01.01.14	Materiale di consumo c/acquisti	0,00	500,00	406,21
05.01.03.32	Spese varie	5.131,87	5.000,00	5.249,21
05.01.09.15	Quote associative	520,00	520,00	520,00
<b>SPESE DI PERSONALE</b>				
05.01.05.01.01	Retribuzioni e indennità	311.627,17	317.000,00	316.713,60
05.01.05.02.01	Oneri sociali	90.372,41	93.000,00	90.124,86
05.01.05.05.01	Rimborsi spese ed indennità di missione	0,00	200,00	0,00
05.01.05.06.01	Formazione professionale	900,00	3.000,00	1.040,00
05.01.05.07.01	Spese per buoni pasto	2.997,04	3.200,00	2.939,38
05.01.05.02.02	Contributi INPS -D.S.	2.123,29	2.200,00	1.956,72
<b>SPESE DI VENDITA</b>				
05.01.03.03	Pubblicità e pubblicazioni	0,00	1.500,00	251,32
05.01.03.20	Studi, ricerche, concorsi e Rigenerazione aree industriali	19.000,00	19.000,00	19.000,00
05.01.09.05	Spese contrattuali e di registro	1.866,18	4.000,00	3.915,00
<b>SPESE DI RAPPRESENTANZA</b>				
05.01.03.13	Spese di rappresentanza e promozione	0,00	500,00	0,00
05.01.05.12	Per convegni e congressi	0,00	500,00	0,00

segue

## segue COSTI 2

Num	Descrizione	2021 Consuntivo euro	2022 Preventivo euro	2022 Consuntivo euro
<b>COSTI FINANZIARI</b>				
05.02.01.03	Interessi passivi e comm. su c/c bancario	227,72	27.000,00	0,00
05.01.03.11	Commissioni e spese bancarie	4.325,18	7.700,00	7.255,49
04.01.04.02	Arrotondamenti passivi	0,00	0,00	0,00
<b>COSTI STRAORDINARI</b>				
05.01.09.16	Oneri straordinari	1.220,00	3.000,00	1.220,00
05.01.09.14	Sopravvenienze passive	4,61	0,00	0,00
05.01.09.12.02	Minusvalenze passive	0,00	0,00	0,00
<b>QUOTE DI AMMORTAMENTO</b>				
05.01.06.01.02.10	Mobili ed arredi	63,24	65,00	126,49
05.01.06.01.02.11	Macchine elettroniche ufficio e Hardware	2.486,04	2.481,00	2.072,87
05.01.06.01.02.10	Arredamenti	4.326,12	4.327,00	4.326,12
05.01.06.01.01.15	Software	3.687,91	3.800,00	3.585,13
05.01.06.01.02.09	Centralino telefonico	534,36	534,00	267,18
05.01.06.01.01.14	Migliorie beni di terzi	763,29	764,00	763,29
<b>ACCANTONAMENTI</b>				
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	215.435,87	1.633.436,00	405.595,21
05.01.08.03	Per fondo rischi controversie legali	0,00	0,00	0,00
05.01.01.07.01	Per oneri U1 PIP di Ravarino	0,00	26.000,00	0,00
05.01.01.08.02	Per oneri U2 PIP di Ravarino	0,00	18.400,00	0,00
05.01.01.07.03	Per rimborso area PIP Ravarino	0,00	317.500,00	0,00
<b>IMPOSTE E TASSE E CANONI</b>				
05.01.05.09.01	Imposte e tasse (irap)	27.161,13	28.000,00	27.233,75
05.01.03.33	Canoni	2.238,10	3.000,00	2.608,34
<b>Totali</b>		<b>8.046.341,75</b>	16.277.344,00	10.852.708,79
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>		0,00	0,00	0,00
<b>TOTALI COSTI</b>		<b>8.046.341,75</b>	16.277.344,00	10.852.708,79

# **PARTE TERZA**

**STATO PATRIMONIALE  
ACCANTONAMENTO FONDI**

**2022**

## STATO PATRIMONIALE AL 31-12-2022

Descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022	Descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
<b>ATTIVO</b>			<b>PASSIVO</b>		
<b>IMMOBILIZZAZIONI DI CUI</b>	<b>172.499,58</b>	<b>172.499,58</b>	<b>FONDO PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>22.343.738,17</b>	<b>22.142.761,30</b>
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			DI CUI:		
- Software per ufficio	53.934,50	53.934,50	<b>- Fondo di riserva:</b>		
- 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	6.475.200,04	6.880.795,25
<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:</b>	<b>1.130.890,30</b>	<b>1.102.215,30</b>	- Fondo rischi	1.856.931,44	1.258.035,95
- Depositi cauzionari	30.899,06	2.324,06	- Fondo oneri di U2	7.676,59	0,00
- Conto in pegno Cassa Risparmio Ravenna	1.099.991,24	1.099.891,24	- Fondo Adeguamento Convenzioni	1.967.344,59	1.967.344,59
<b>CREDITI DI CUI</b>	<b>2.363.220,13</b>	<b>52.245,93</b>	<b>FONDO AMMORT. BENI MOBILI/imm:</b>	<b>136.324,74</b>	<b>147.465,82</b>
- verso clienti	2.041.907,81	37.360,83	<b>RATEI E RISCOINTI PASSIVI</b>	<b>353.153,26</b>	<b>922.224,73</b>
- verso erario	0,00	0,00	<b>DEBITI</b>	<b>2.247.533,50</b>	<b>2.180.193,63</b>
- diversi	321.312,32	14.885,10	DI CUI:		
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	- verso Cassa Risparmio Ravenna	286,05	25,21
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE:</b>	<b>15.173.755,29</b>	<b>14.724.261,77</b>	- verso fornitori	187.796,03	100.949,49
- Saldi c/c bancari	772.649,83	1.643.688,58	- verso Istituti previdenziali	0,00	0,00
- Depositi bancari	14.400.649,51	13.079.545,46	- verso altri	1.287.749,87	1.302.394,89
- Cassa/Cassa ditte	455,95	1.027,73	- verso inail	15,90	78,95
<b>TERRENI C/O RIMANENZE FINALI</b>	<b>6.240.384,37</b>	<b>8.999.931,60</b>	- accantonamenti verso Erario per ritenute Fon	771.685,65	776.745,09
<b>Aree e Immobili c/ RIMANENZE FINALI</b>	<b>0,00</b>	<b>341.491,30</b>			
<b>da Piano di rilancio</b>					
<b>TOTALI</b>	<b>25.080.749,67</b>	<b>25.392.645,48</b>	<b>TOTALI</b>	<b>25.080.749,67</b>	<b>25.392.645,48</b>
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 2022**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo 1/1/22</b>	<b>pagam/liquidaz.</b>	<b>accanton.22</b>	<b>disp.31/12/22</b>
<b>a) Urbanizzazione primaria</b>				
<b>a/1 - Parte generale</b>				
Fondo iniziale	<b>11.490.481,41</b>			
in diminuzione:				
a) Utilizzo fondi anno :				
Accantonamento			0,00	
<b>Fondo al 31 dicembre</b>	<b>11.490.481,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.490.481,41</b>
<b>a/3 - MODENA - NORD IT.</b>				
Fondo iniziale	546.104,10			
Liquidazione lavori		0,00		
Fondo al 31 dicembre			0,00	<b>546.104,10</b>
<b>b)Urbanizzazione secondaria:</b>				
<b>b/1 - Parte generale</b>				
Lavori :				
Modena	7.676,59	7.676,59	0,00	0,00
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
<b>Totale Fondo Urbanizzazione second.</b>	<b>7.676,59</b>	<b>7.676,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



<b>Descrizione</b>	<b>Importo 1/1/22</b>	<b>pagam/liquidaz.</b>	<b>accanton/2022</b>	<b>disp.31/12/22</b>
<b>f) Fondo adeguam. convenzioni</b>	1.967.344,59			
a) Utilizzo fondi anno 2022		0,00	0,00	<b>1.967.344,59</b>
<b>g) Fondo rischi</b>	1.856.931,44	598.895,49	0,00	<b>1.258.035,95</b>
<b>h) Fondo riserva</b> accantonamento al fondo 2022	6.475.200,04	0,00	405.595,21	
<b>Saldo al 31/12/22</b>				<b>6.880.795,25</b>
<b>Totale complessivo 31/12/2022</b>	<b>22.343.738,17</b>	<b>606.572,08</b>	<b>405.595,21</b>	<b>22.142.761,30</b>

# **PARTE QUARTA**

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

**AL 31/12/2022**

<b>CREDITI VERSO CLIENTI AL 31/12/22</b>	
CambiaMo Spa	23.090,20
Comune di Bomporto	300,00
Comune di Modena	13.970,63
<b>TOTALE CREDITI V.CLIENTI</b>	<b>37.360,83</b>

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

<b>DEBITI VERSO FORNITORI AL 31/12/22</b>	
Onyvà cooperativa sociale	320,00
Pinto Medico Srl	122,00
<b>TOTALE DEBITI V.FORNITORI/DIVERSI</b>	<b>442,00</b>

<b>FATTURE DA RICEVERE</b>	
Totale	100.897,89
<b>TOTALE DEBITI V.FORNITORI/DIVERSI</b>	<b>100.897,89</b>

# **PARTE QUINTA**

## INVENTARIO DEI BENI MOBILI E DELLE ATREZZATURE

Il registro dei cespiti ammortizzabili per l'anno 2022, è posto agli atti  
 La suddivisione per categorie al 31.12.22 è la seguente :

<b>Categoria</b>	<b>Costo storico</b>	<b>Fondo</b>	<b>Residuo da amm.re</b>
<b><i>Beni materiali</i></b>			
Centralino telefonico	2.671,80	2.671,80	0,00
Mobili e arredi	64.922,03	50.421,55	14.500,48
Macc.el.ufficio/cell.	32.437,77	28.046,27	4.391,50
Autovettura	13.822,00	13.822,00	0,00
Attrezzatura generica	129,90	129,90	0,00
<b>Totali categoria</b>	<b>113.983,50</b>	<b>95.091,52</b>	<b>18.891,98</b>

<b>Categoria</b>	<b>Costo storico</b>	<b>Fondo</b>	<b>Residuo da amm.re</b>
<b><i>Beni immateriali</i></b>			
Software	53.934,50	49.408,98	4.525,52
<b>Migliorie beni di terzi</b>	<b>4.581,58</b>	<b>3.053,16</b>	<b>1.528,42</b>
<b>Totali categoria</b>	<b>58.516,08</b>	<b>52.462,14</b>	<b>6.053,94</b>

<b>TOTALI GENERALI</b>	<b>172.499,58</b>	<b>147.553,66</b>	<b>24.945,92</b>
------------------------	-------------------	-------------------	------------------

**VERBALE DEL REVISORE UNICO  
AL RENDICONTO ANNO 2022**

**( n. 2/2023 )**

Oggi, 4 del mese di aprile 2023 alle ore 15,00, 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 2022 “**

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 con sedute specifiche anche con scambio telematico di documentazione con la responsabile del servizio ragioneria, sig.ra Melotti Barbara

**Ricevimento del rendiconto**

Il rendiconto, corredato dai documenti accompagnatori è stato approvato dal Consiglio d'Amministrazione in data 29 marzo 2023, con deliberazione del n. 5 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 2022, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2022 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 l'obbligo da parte del Revisore di segnalare se le tensioni sui prezzi delle materie prime e le conseguenze del conflitto tuttora presente tra Russia ed Ucraina abbiano in qualche modo impattato sul Consorzio, non rilevando in merito ed al momento nulla di rilevante, sia in termini di liquidità sia in termini di futura continuità della gestione. Non emergono quindi incertezze significative relative ad eventi o circostanze che potrebbero sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'Ente sottoposto a revisione di mantenere la continuità aziendale.

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 31/12/2022 possono essere così riassunte:

#### **STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2022</b>
Immobilizzazioni Immateriali nette	6.054
Immobilizzazioni Materiali nette	18.980
Immobilizzazioni Finanziarie	1.102.215
Terreni e Rimanenze finali	9.341.423
Crediti	44.083
Attività finanziarie non immobilizz.	13.079.525





Disponibilità liquide	1.644.716
Risconti attivi	8.163
<b>Totale attività</b>	<b>25.245.159</b>
<b>PASSIVO E FONDI</b>	<b>31/12/2022</b>
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	12.036.585
Fondi di riserva	6.880.795
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.345
<b>Totale Patrimonio</b>	<b>20.884.725</b>
Fondo rischi	1.258.036
<b>Totale Fondi</b>	<b>1.258.036</b>
Debiti	2.180.174
Risconti passivi	922.225
<b>Totale passività</b>	<b>4.360.435</b>
<b>Totale passività e netto</b>	<b>25.245.159</b>

#### CONTO ECONOMICO

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	0
Altri ricavi	1.221.663
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>1.221.663</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
Costi di aree, progettazione e urbanizzazione	3.357.645
Costi di servizi amministrativi	367.260
Costi per il godimento beni di terzi	23.016
Costi per il personale	414.372
Costi quote di ammortamento	11.141
Accantonamenti per rischi	0
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	(3.101.038)
Oneri diversi di gestione	+6.061
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>1.078.457</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>143.206</b>
Proventi finanziari	289.623
Oneri finanziari	0
<b>Totale della gestione finanziaria</b>	<b>289.623</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>432.829</b>
Imposta Irap	(27.234)
<b>Totale (risultato positivo 2021)</b>	<b>405.595</b>

Il risultato di esercizio positivo del 2022, è girocontato al fondo di riserva.

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

## **LO STATO PATRIMONIALE 2022**

### **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: € 1.099.891 di somma in pegno a fronte di garanzia fornita a futuro acquirente per le somme versate ed € 2.324 di residui depositi cauzionali.

### **Crediti verso clienti**

Sono stati iscritti al valore nominale senza prevedere alcuna specifica svalutazione per rischi di insolvenza ed ammontano complessivamente ad € 44.083 , costituiti da crediti per servizi forniti ai Comuni consorziati , dalla Società Cambiamo e da crediti verso banche.

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. Tale fondo è stato ridotto del precedente accontamento effettuato negli esercizi precedenti a fronte del tema di rimodellamento terreni nel PIP del Comune di Ravarino; rischio che alla data in cui si scrive la presente relazione non è più presente, stante l'atto di transazione e i conseguenti atti di rinuncia ai ricorsi che i rispettivi legali dovranno depositare al TAR.

### **Gestione patrimoniale**

Alla data del 31/12/2022 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad €



13.079.525 , di cui per € 53.317 al Fondo AXA DIG7, di cui per € 12.522.481 dal Fondo Musical di MPS, di cui € 503.726 dalla Polizza BG Vita di Generale.

#### **Disponibilità liquide**

Le giacenze presso il tesoriere e presso le altre banche, valutate al loro valore nominale, ammontano complessivamente ad € 1.644.716 , di cui le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 1.028 e sono state oggetto di controlli periodici effettuati dal Revisore.

#### **Risconti attivi**

Trovano iscrizione € 8.163 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 € 20.884.725 le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 6.880.795 ;
- 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 1.258.036, 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 € 2.180.194 costituiti per € 100.950 da debiti verso fornitori, per €. 25,00 da debiti verso banche, per € 85.222 per debiti v/terzi, per € 1.104.159 per anticipi da clienti versato da ditta assegnataria, per € 74.473 debito per accantonamento personale, per € 38.625 da debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto, inps, inail e Iva da split payment, , nonché per € 776.745 da debito per ritenute maturate sui proventi dai fondi d'investimento allocati all'attivo.

- **Risconti passivi**

I risconti passivi sono proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di quello successivo e trovano iscrizione € 922.225.

### **IL CONTO ECONOMICO 2022**

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2022 ammontano complessivamente ad € 0 (€ 455.876 nel 2021).

Nella voce altri ricavi trovano allocazione proventi diversi e straordinari per un totale di € 1.221.663, tra i quali rientrano il rimborso costi per conto enti

consorzianti di € 284.197, il rimborso dai comuni per adeguamento convenzioni di € 67.333 e l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria per il realizzo della rotatoria per il Comune di Modena, di € 20.896 e proventi diversi da commessa per € 177.923 relativi a alla cessione del diritto di superficie di un lotto edificabile ricompreso in un'area già in uso ad una Società nel Comune di Modena.

Si segnala inoltre sopravvenienze attive per € 598.895 quale contropartita contabile della riduzione del fondo rischi sopra già argomentata; infatti, secondo i vigenti principi contabili, la contropartita di adeguamento del fondo viene contabilizzata fra i componenti positivi nella stessa area in cui era stato rilevato l'originario importo.

Le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad € 166.777.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e prestazioni professionali, essi ammontano ad € 355.425. Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 70.830???. Le spese del personale sono pari ad € 414.372. 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 2022 ammontano ad 11.141.

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad € 5.655 .

### **Gestione finanziaria**

Nel corso del 2022 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 289.623 sulla gestione dei propri fondi patrimoniali e non ha sostenuto oneri finanziari.



**Risultato economico complessivo**

L'esercizio 2022 si è chiuso con un aumento del patrimonio netto del Consorzio di € 405.595.

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 2022,

**esprime**

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2022, così come redatto dall'organo amministrativo.

**Revisore Unico,**

**Dott. Massimiliano Baraldi**

*(originale firmato)*



# CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE AREE E SERVIZI

**Allegato alla deliberazione dell'Assemblea Consorziale n. 1 del 20/04/2023**

**Proposta di Rendiconto 2022 – Approvazione**

Si esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 ordinamento EE.LL.

---

---

---

Modena, lì 20.04.2023

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Arch. Luca BIANCUCCI**

Si esprime **parere favorevole** in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 - art. 29 statuto.

---

---

---

Modena, lì 20.04.2023

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Arch. Luca BIANCUCCI**



Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
ROBERTO SOLOMITA

**IL SEGRETARIO DEL CONSORZIO**  
ESTHER MELANIA CARLETTA

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Consorzio Attività Produttive per 15 giorni consecutivi dalla data sottoindicata, e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Modena, li 20/04/2023

**IL SEGRETARIO DEL CONSORZIO**  
ESTHER MELANIA CARLETTA

---

La presente deliberazione è esecutiva, ai sensi dell'art. 134 comma 3° del Testo Unico D. Lgs.18.08.2000 n.267, dopo il 10° giorno dalla pubblicazione di cui sopra.  
La presente deliberazione consta in 76 facciate.

Modena, li 30/04/2023

**IL SEGRETARIO DEL CONSORZIO**  
ESTHER MELANIA CARLETTA

---