

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017

Proposta di Accordo Operativo ex art. 4 LR 24/2017 in attuazione di
porzione di ambito n.12 (Naviglio) del PSC denominato "Lotto 1"

Richiedente:

FEDERIMMOBILIARE SPA
nella persona del suo legale rappresentante

Daniele Peroni

Progettista:

ARCH. STEFANO BRUNELLI



1. PREMESSA

La presente proposta di Accordo Operativo ha come oggetto un'area di seguito denominata "Lotto 1" ricadente all'interno dell'Ambito n. 12 di nuova previsione del PSC vigente denominato "Naviglio" a destinazione produttiva di rilievo sovracomunale. (vedi pag. 15)

Il richiedente, avente titolo ad intervenire, è Federimmobiliare SPA, proprietaria dell'area, che intende valorizzare il terreno in oggetto ai fini di un uso produttivo in linea con le previsioni della scheda di comparto di PSC.

Federimmobiliare SPA è una società immobiliare costituita nel 2006 che gestisce un patrimonio immobiliare di oltre 24 milioni di euro rappresentato da immobili e terreni, situati in provincia di Ravenna, destinati alla valorizzazione sul mercato e detiene a sua volta partecipazioni in altre società immobiliari aventi le medesime finalità.

La società è interamente controllata da Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna, finanziaria del mondo cooperativo ravennate avente quale scopo sociale quello di favorire lo sviluppo delle imprese associate fornendo servizi nei settori finanziario ed immobiliare oltre a quello di contribuire allo sviluppo ed al consolidamento del movimento cooperativo in genere.

Nell'ambito dello scopo sociale della propria controllante, Federimmobiliare ha anche provveduto ad acquisire terreni o fabbricati da imprese cooperative che stavano attraversando situazioni di crisi aziendali o processi di riorganizzazione interna.

Nello specifico, l'acquisizione dell'area in oggetto all'interno dell'ambito 12 – Naviglio, rientra nelle azioni intraprese per gestire la crisi della cooperativa Distercoop, contribuendo pertanto a creare le condizioni per sviluppare l'attuale polo produttivo industriale costituito da diverse imprese, con conseguente salvaguardia e incremento dei relativi livelli occupazionali.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto della presente proposta è collocata nella parte nord-ovest del comparto, delimitata a nord dalla via S. Andrea, ad ovest dal canale "Fosso Vecchio" e ad est in adiacenza all'insediamento produttivo della Dister Energia SPA.

Tale porzione di terreno è identificata catastalmente al Fg. 45, Mapp. 224 (porzione), 226 (porzione), 228 (porzione), 230 (porzione), 231 (in fase di acquisizione, vedi Elaborato 010_DOC_Preliminare di compravendita), 233 (porzione), 234 (in fase di acquisizione, vedi Elaborato 010_DOC_Preliminare di compravendita) 262 (porzione), 261 (porzione), 260 (porzione), 263, 264, 265, 266 per una Superficie Territoriale totale di 47 842 mq (vedi pag. 16).

Dall'elaborato del RUE P3 Tav_7.2 (vedi pag. 17) si possono evincere alcune considerazioni preliminari di inquadramento: il lotto comprende al suo interno, verso la via S. Andrea, una fascia prevista come Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale che si estende anche per un'area di larghezza di circa 40 metri per tutta la lunghezza del canale "fosso Vecchio".

Le tavole dei vincoli del RUE e l'elaborato grafico "020_EG.010_Tavola Vincoli e servitù" restituiscono una ricognizione di prescrizioni di seguito riassunte. La quasi totalità della superficie del lotto ricade all'interno della fascia di 150 m di fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico, per la vicinanza, lato ovest, del Fosso Vecchio (vedi pag. 18) ed è caratterizzata da una media probabilità di rinvenimenti archeologici (vedi pag. 19). Il Fosso Vecchio è gestito dal Consorzio di Bonifica e ne costituisce parte del reticolo di canali/scoli principali della zona valle della città di Faenza; l'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po identifica l'area del lotto come interessata da alluvioni poco frequenti (P2). La presenza di una cabina del metanodotto tra il Fosso Vecchio e l'area di progetto determina una fascia di rispetto dagli insediamenti abitati di circa 100 m e di 30 m dai fabbricati in genere, secondo quanto disposto dal DM 17/04/2008 (vedi pagg. 20-21), mentre la via S. Andrea genera una fascia di rispetto di 20 m dalla carreggiata.

3. ATTIVITA' PRODUTTIVA

La trasformazione del lotto è finalizzata al trasferimento dell'attività produttiva dell'azienda Recter, appartenente al Consorzio Astra, con la quale la società proponente ha già stipulato accordi preliminari di collaborazione finalizzati all'attuazione della proposta in oggetto come da documento di intesa tra le parti allegato (elaborato 009_DOC_Manifestazione interesse RECTER)

Dall'analisi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), coordinato con il Piano Provinciale di Gestione Rifiuti (PPGR), risulta che l'ammissibilità dell'installazione di impianti di rifiuti è condizionata, in tal caso, al parere della Soprintendenza competente per la presenza del vincolo paesaggistico (vedi pag. 22)

Il consorzio ASTRA, è composto da aziende che operano dal 1999 in ambito ambientale offrendo servizi specifici e integrati per ogni esigenza.

La società è specializzata nelle attività di caratterizzazione, trasporto e smaltimento di rifiuti,

nella gestione d'impianti di recupero, ripristini ambientali e discariche, bonifiche e messa in sicurezza di siti contaminati, nei servizi di igiene ambientale, nei servizi ambientali integrati in ambito industriale, nelle pulizie di fiere e grandi manifestazioni. Il consorzio si compone di 34 aziende aderenti che gestiscono 24 impianti di recupero ed ha registrato nel 2018 un fatturato di 27 milioni di euro.

La società Recter s.r.l. viene costituita nel 1999 con lo scopo di soddisfare le sempre crescenti richieste di mercato legate al recupero di rifiuti speciali non pericolosi di natura inerte proveniente in particolare dal settore edile. La società fa parte del Consorzio Astra costituito da soci tutti operanti nel settore dei servizi ambientali in grado di coprire e gestire tutte le funzioni definite nella filiera di gestione dei rifiuti.

Nel corso degli anni la Recter srl, autorizzando e attivando diversi impianti ubicati sul territorio romagnolo, si è specializzata nelle operazioni di recupero di diverse tipologie di rifiuti speciali ed urbani non pericolosi con lo scopo principale di massimizzarne il recupero riducendo al minimo la percentuale non recuperabile da avviare a smaltimento. Attualmente Recter srl gestisce 10 impianti, 6 di recupero rifiuti e 4 di produzione e commercializzazione materiali tecnici. L'attività generale di Recter permette il recupero di circa l'80% dei rifiuti che transitano nei propri impianti e che senza l'intervento di trattamento e selezione sarebbero potenzialmente destinati a smaltimento nelle discariche autorizzate.

4. PROGETTO

L'area di progetto verrà suddivisa in due attività, entrambe gestite dalla società Recter. Nella parte a sud verrà collocato l'attività di recupero di rifiuti. L'impianto sarà autorizzato al recupero secondo le operazioni R5/R13 di rifiuti non pericolosi ed in particolare:

- Rifiuti inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione (macerie miste, laterizi, intonaci, calcestruzzi, terra e rocce, asfalto);
- Rifiuti ceramici (sfridi e rottami crudi e cotti);
- Rifiuti lapidei da cave;
- Rifiuti a base di gesso e/o carbonati di calcio;
- Rifiuti a base di ceneri dalla combustione di biomasse;
- Fanghi di dragaggio;
- Pietrisco ferroviario.

L'attività di recupero rifiuti sarà svolta mediante trattamenti esclusivamente di tipo meccanico, quali:

- Operazioni di macinazione (ove previsto) e successiva cernita/vagliatura sui rifiuti a matrice inerte;
- Operazioni di cernita/vagliatura sui rifiuti di natura fangosa e sulle ceneri

Per lo svolgimento delle operazioni di macinazione di rifiuti inerti verrà utilizzato un gruppo di frantumazione mobile, dotato di separatore magnetico che consente di allontanare anche eventuale materiale ferroso indesiderato.

Per le operazioni di cernita/vagliatura, eseguite su tutte le tipologie di rifiuto conferite, a seconda del rifiuto da trattare, verranno utilizzati:

- un vaglio a stella, dotato di sistema di deferrizzazione, per rimuovere eventuali materiali metallici indesiderati, e di sistema di separazione aeraulica, per rimuovere eventuali materiali plastici leggeri indesiderati (film, shopper, ecc.);
- un vaglio dinamico a dischi esagonali;
- un nastro di selezione/cernita.

L'attività di recupero R5 consentirà di ottenere in uscita dalle lavorazioni dei materiali di natura inerte, cessati di essere rifiuti ai sensi dell'art. 184-ter del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. che assumeranno dunque la qualifica di Materie Prime Secondarie (MPS).

Tali materiali sono oggi utilizzabili in edilizia e per la realizzazione di rilevati e sottofondi stradali. L'impianto è inoltre attrezzato per la commercializzazione non solo di materiale recuperato ma anche di materiale vergine (es. materiale da cava).

Le attività, da insediare in questa porzione a sud del lotto di progetto, verranno svolte su superfici rese impermeabili come richiesto dalla norma per la gestione e il deposito di materiali di rifiuto. Le volumetrie edilizie previste hanno due destinazioni d'uso, una per uffici e spogliatoi dipendenti e una per un deposito (capannone) necessaria per alcune lavorazioni che necessitano di protezione dagli agenti atmosferici, per una SUL massima totale prevista sul lotto di 4 000 mq. Il deposito/capannone è collocato nella parte più a sud del lotto in maniera funzionale alla logistica delle lavorazioni previste mentre gli uffici saranno collocati sul lato est del lotto, in prossimità della strada privata di accesso al sito della Dister Energia s.p.a. Per la realizzazione dell'accesso carrabile al lotto è prevista l'acquisizione da parte del proponente di due piccole porzioni di terreno (Mappali 231 e 234 vedi Elaborato 010_DOC_Preliminare di compravendita) per permettere l'ingresso direttamente dalla strada privata che attualmente costituisce l'accesso alla ditta SUECO con la quale, in tal senso, sono già fatti accordi preliminari per l'istituzione di una servitù di passaggio a favore del proponente.

La porzione centrale del lotto di progetto (3.500 mq), adiacente all'impianto di recupero, fungerà da deposito nonché "sala mostra" finalizzata alla commercializzazione di tutto il materiale inerte recuperato nonché di materiale vergine idoneo per utilizzi in opere edili ed infrastrutturali. Questo sito sarà fisicamente separato dall'impianto e autonomo nella gestione operativa e commerciale rispetto al confinante impianto di recupero. Le superfici a terra destinate ad attività di "sala mostra" verranno trattate con un fondo in misto stabilizzato.

Le rimanenti aree private all'interno del lotto di progetto, per rispettare le proporzioni di permeabilità dei suoli stabilite dalla norma verranno lasciate a verde naturale la cui dislocazione progettuale costituisce una perimetrazione a verde delle attività produttive. Inoltre, per lo stesso fine, si prevede la realizzazione di un tetto verde sul capannone, con spessore < 40 cm, che garantisce una permeabilità convenzionale pari al 80% della superficie della copertura (si veda elaborato 016_EG.006_Progetto urbano - Sistemazione verde e permeabilità).

Sul fronte prospiciente la via S. Andrea saranno collocati gli standard urbanistici come da previsione di legge. Vista la numerosa dotazione di parcheggi pubblici già presenti in loco e lo scarso impatto delle attività da installare sulla richiesta di nuovi posti auto si è scelto di realizzare l'intera quota di standard urbanistici a verde pubblico mediante la realizzazione di un'area boscata a ridosso della via S. Andrea attrezzata con una piccola area di sosta arredata a servizio del parcheggio pubblico. La nuova area verde funge anche da filtro e mitigazione ambientale delle nuove attività da insediare.

Alla realizzazione da parte del proponente della quota di standard urbanistici previsti e conseguente cessione gratuita all'amministrazione di questa area consegue lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

I manufatti di progetto, coerentemente con quanto disposto dal parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale allegato all'elaborato 027_REL_Relazione idraulica e invarianza idraulica), prot. 13151 del 19/11/2020, vengono previsti ad una quota di imposta di 20.50 m slm come evidenziato negli elaborati grafici. Si precisa che l'area non è stata interessata dagli eventi alluvionali del maggio 2023 e pertanto non verranno adottate ulteriori misure compensative rispetto a quanto previsto in progetto.

L'impermeabilizzazione delle superfici, così come indicate negli elaborati di progetto, genera, nel rispetto del principio di invarianza idraulica, la necessità di realizzare vasche di laminazione e dilavamento, per le cui specifiche si rimanda alle relazioni e agli elaborati grafici specialistici allegati (018_EG.008_Progetto urbano - Impianti tecnici acqua, scarichi e laminazione e 027_REL_Relazione idraulica e invarianza idraulica).

ACCESSIBILITA' SPAZI ESTERNI (ex Legge 13/1989)

Risulta garantita l'accessibilità al lotto mediante un percorso piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, con una larghezza tale da garantire anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Dal parcheggio accessibile complanare con la strada di ingresso e delle dimensioni idonee, opportunamente segnalati è possibile raggiungere con un percorso piano o con raccordi di lievi pendenze, il lotto privato.

Si rimanda all'elaborato 020bis_EG.011_Progetto urbano - verifica accessibilità spazi esterni per i dettagli.

IMPEGNO DA PARTE DEI PRIVATI

La società Recter srl, quale operatore economico interessato alla locazione con eventuale opzione all'acquisto dei terreni oggetto del presente Accordo Operativo, si impegna ad attivare l'istruttoria per l'ottenimento della AU (Autorizzazione Unica) per l'attività di recupero di rifiuti inerti alla stipula del presente AO e, all'ottenimento della stessa, a provvedere al trasferimento dell'attività, attualmente svolta presso la "Cava Crocetta", sul Lotto n. 1, entro i successivi 6 (sei) mesi. Contestualmente al completo trasferimento dell'attività, la stessa si impegna a smaltire le scorte di prodotto presenti presso la stessa "Cava Crocetta" e ad avviare l'attività di ripristino morfologico che dovrà essere completata nell'arco di 3 (tre) anni dalla attivazione del nuovo sito produttivo.

5. VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il lato est del lotto di intervento è in fregio al Fosso Vecchio (già Cantrigo), un canale di scolo tracciato nel basso medioevo in parte su un cardine centuriale romano; tale scolo drena il quadrante nordoccidentale della campagna faentina e a fine Ottocento venne sottoposto a consorzio per la sua manutenzione.

L'ambiente naturale circostante, tipico di questa parte di pianura, è generato dalle opere di bonifica effettuate nei secoli: gli elementi caratterizzanti di questi luoghi risultano legati alla trama regolare delle strade e dei canali, su maglia quadrata, che fin dall'epoca romana ha condizionato l'insediamento, determinando un paesaggio razionale e geometrico che ha visto modificare nel tempo le colture agrarie ospitate.

La trasformazione dell'area in oggetto avviene in adiacenza ad un comparto già altamente industrializzato (Dister Energia / SUECO) e l'intervento proposto si configura urbanisticamente come un completamento omogeneo di uso produttivo delle aree fino alla fascia di rispetto del canale "Fosso Vecchio".

L'intervento in oggetto non altera i caratteri tipologici della centuriazione romana che contraddistingue i territori pianeggianti a nord della via Emilia. Le nuove volumetrie previste, significativamente al di sotto delle previsioni di PSC, si inseriscono con coerenza nello scenario industriale che caratterizza i lotti adiacenti. Le nuove aree produttive sono perimetrate da ampie fasce a verde: a est, per tutta la lunghezza del canale "Fosso Vecchio" è prevista la realizzazione di una barriera verde mediante la piantumazione di un filare di pioppi mentre sul fronte nord è prevista la realizzazione di un'area verde pubblica.

Si riportano alla pagina seguente due viste tridimensionali fotoinserite simulate dell'intervento.

6. RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Considerazioni preliminari

Il nuovo sito di Via Sant'Andrea, in cui è previsto il trasferimento dell'attività sopra descritta, ha una superficie utile effettivamente dedicabile alle attività di stoccaggio e lavorazione di circa 25.000 mq (ossia circa 2,5 ettari) ed essendo ad una quota pari al piano campagna, consentirà di stoccare cumuli di rifiuti e materiali fino ad un'altezza massima di circa 5 metri.

Non sono al momento prevedibili i quantitativi in termini di potenzialità di trattamento annua e di capacità di stoccaggio istantanea massima che verranno autorizzati dall'Autorità Competente, ma è lecito presumere che possano essere meno della metà di quelli attualmente autorizzati presso la Cava Crocetta. Tale aspetto risulta limitante per la sostenibilità economica dell'attività di recupero rifiuti inerti, infatti, viste le minori superfici disponibili e la possibilità di stoccare in cumulo minori quantità di rifiuti e materiali, è indispensabile mettere in atto una gestione che preveda un allontanamento repentino del materiale recuperato verso le possibili destinazioni al fine di poter



Immagine fotorealistica_vista da nord-est



Immagine fotorealistica_vista da sud-est

garantire un regolare e continuativo accesso al sito dei rifiuti prodotti dalle aziende del territorio.

Il mercato dei materiali inerti di recupero (cosiddetti “aggregati riciclati”), nonostante negli ultimi tempi l’edilizia sia in forte ripresa, non rappresenta ancora un mercato così florido: questo perché i costruttori, in assenza di vincoli normativi che impongano l’utilizzo di materiali di recupero, preferiscono l’utilizzo di materie prime vergini provenienti da cave. Prevedere pertanto un allontanamento regolare e sostanziale del materiale recuperato dai rifiuti (End of Waste) non è un obiettivo pienamente perseguibile.

Ne consegue che molto spesso gli impianti di recupero di rifiuti inerti, per potersi sostenere economicamente, necessitano di ampi spazi per lo stoccaggio del materiale già recuperato e pronto per essere commercializzato, trovandosi costretti in molti casi, al fine di poter disporre di altri spazi, a procedere con l’avvio a smaltimento/recupero del materiale recuperato, seppur lo stesso non sia più qualificabile come rifiuto e a sostenere essi stessi i costi associati.

In altri casi gli impianti, sempre per carenza di spazi, sono invece costretti ad interrompere gli accessi di rifiuto, fintanto che non sono stati commercializzati, ovvero evacuati dal sito, i materiali già recuperati.

Sulla base di quanto sopra, appare evidente come un’attività già di per sé poco remunerativa, sia maggiormente compromessa dalla mancata disposizione di sufficienti spazi di accumulo/stoccaggio.

Calcolo dotazioni territoriali e oneri perequativi

Nella tabella 1 viene riportata la quantificazione degli standard pubblici previsto per l’intero comparto come da art. A24 LR 20/2000 e la quota parte relativa al lotto di intervento (incidenza 12.18%). Viene delineata una ripartizione teorica degli standard in verde pubblico (2/3) e parcheggi pubblici (1/3) anche se, per le ragioni espresse precedentemente, l’intera quota di standard pubblici verrà realizzata come verde pubblico. Pertanto viene economicamente riconosciuto l’onere derivante dalla mancata attrezzatura a parcheggio della quota di 1/3 adibita invece a verde pubblico (vedere tabella 3)

Nella tabella 2 vengono espressi gli oneri perequativi relativi all’intero ambito mentre nella tabella 3 sono calibrati, per la propria quota di incidenza (12.18%), sul lotto di intervento.

Per quanto riguarda il valore delle attrezzature e spazi collettivi (art. A24 LR 20/2000) e quello relativo alla valorizzazione del canale “Fosso Vecchio”, che il proponente intende realizzare a proprio carico, si rimanda al quadro economico di tabella 5 e 6.

La viabilità di collegamento tra via S. Andrea e via Bisaura, prevista dal PSC, trova quantificazione nella Tabella 4, mentre il costo per l’adeguamento impiantistico infrastrutturale di comparto è riportato come da valutazione di HERA con prot. 99372/2019

Ai sensi dell’art. 8, Allegato 1 del Bando, “*Prestazioni aggiuntive per gli ambiti produttivi*” si

stabilisce che *“un’area, pari ad almeno il 15% della Superficie Fondiaria, deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche di cui all’art. 9 pto 2 delle Norme di PSC”*.

La proposta prevede le seguenti cessioni:

- un’area (denominata negli elaborati LOTTO 1B) posta tra il verde pubblico e il lotto privato (LOTTO 1A) di superficie pari a 4.537 mq, che in base ad analisi di valori di mercato di aree urbanizzate analoghe viene valorizzata a 55 €/mq
- un’area extra comparto posta tra il confine ovest del lotto privato (LOTTO 1A) e il fosso Vecchio. Si tratta di una striscia di terreno in proprietà in fregio al canale suddetto, ad eccezione dei mappali identificati con il n. 104 e 176 per una superficie totale pari a 13.135 mq, valorizzata in base ai Valori Agricoli Medi (anno 2023) per un terreno seminativo irriguo (3,97 €/mq)

La valutazione economica di tale aree, scorporata da quella effettivamente richiesta dal Bando, conduce ai valori riportati nella successiva Tabella 3 per i quali si richiede una monetizzazione tramite una corresponsione diretta dell’importo.

La scelta di non reperire l’intera superficie richiesta all’interno del lotto deriva dal fatto che tale ipotesi ridurrebbe eccessivamente la superficie a disposizione per l’insediamento dell’azienda.

Conclusioni

A conclusione di quanto riportato ai paragrafi precedenti si propone quindi una corresponsione economica, evidenziata meglio in Tabella 3, pari a € 252.192,18, mentre viene individuato in € 42.314,01 il valore delle opere da realizzare (verde di mitigazione ambientale e valorizzazione fosso Vecchio) il cui importo sarà interamente garantito tramite fidejussione articolata secondo quanto previsto nella convenzione urbanistica.

In allegato alla presente relazione e a corredo dei quadri economici, vengono forniti i computi metrici estimativi delle opere necessarie alla realizzazione della viabilità (ALLEGATO 1) di collegamento del comparto e delle opere necessarie alla realizzazione del verde pubblico (ALLEGATO 2).

Per quanto riguarda la capacità del proponente di sostenere finanziariamente ed imprenditorialmente l’intervento nei tempi stabiliti, conformemente al D. Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), si allega bilancio dell’operatore economico Federimmobiliare al 31.12.2022 (ALLEGATO 3), il bilancio 2022 dell’operatore economico Recter srl (ALLEGATO 4) e relativa lettera di referenze bancarie (ALLEGATO 5) per l’attuazione completa degli interventi pubblici e privati.

QUANTIFICAZIONE STANDARD PUBBLICI E RELATIVO RIPARTO	
<i>Superficie standard pubblici prevista ai sensi dell'art. A24 LR 20/2000</i>	

Superficie territoriale ambito 12 (STa)	392 912 mq
Dotazione standard ex art. A24	15%
Totale superficie standard pubblici ambito 12	58 937 mq

<i>Riparto standard pubblici totali nel rapporto 1/3 (parcheggi) e 2/3 (verde)</i>	
Parcheggi pubblici (rapporto 1/3)	19 646 mq
Verde pubblico (rapporto 2/3)	39 291 mq

<i>Incidenza standard Lotto 1</i>	
Superficie Territoriale Lotto 1 (ST1)	47 842 mq
Incidenza Lotto 1	12,18%
Superficie standard pubblici Lotto 1	7 176 mq
Superficie Fondiaria (SF)	40 666 mq

<i>Riparto standard pubblici lotto 1 nel rapporto 1/3 (parcheggi) e 2/3 (verde)</i>	
Parcheggi pubblici (rapporto 1/3)	2 392 mq
Verde pubblico (rapporto 2/3)	4 784 mq

Tabella 1 Standard pubblici

ONERI PEREQUATIVI	
Ambito 12 - Naviglio	

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	
-------------------------------	--

Attrezzature e spazi collettivi - art. A24 LR 20/2000 - verde/parcheggi	da realizzare/monetizzare x quota parte Lotto 1
Realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via Sant'Andrea e via Bisaura (vedi QE)	€ 611.625,48
Adeguamento impiantistica infrastrutturale (HERA prot. 99372/2019)	€ 2.883,00
Valorizzazione del canale centuriato Fosso Vecchio	da realizzare x quota parte Lotto 1

VALORE MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	€ 614.508,48
---------------------------------------------	---------------------

Tabella 2 Oneri perequativi Ambito 12

ONERI PEREQUATIVI

Ambito 12 - Naviglio

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI

Attrezzature e spazi collettivi - art. A24 LR 20/2000 - verde/parcheggi	da realizzare/monetizzare x quota parte Lotto 1
Realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via Sant'Andrea e via Bisaura (vedi QE)	€ 611 625,48
Adeguamento impiantistica infrastrutturale (HERA prot. 99372/2019)	€ 2 883,00
Valorizzazione del canale centuriato Fosso Vecchio	da realizzare x quota parte Lotto 1

VALORE MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	€ 614 508,48
---------------------------------------------	---------------------

ONERI PEREQUATIVI

Lotto 1 - incidenza 12,18% rispetto all'intero Ambito 12 - Naviglio

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI DA REALIZZARE

Attrezzature e spazi collettivi - art. A24 LR 20/2000 - Verde	€ 40 284,35
Valorizzazione del canale centuriato Fosso Vecchio	€ 2 029,66

TOTALE MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI DA REALIZZARE	€ 42 314,01
-----------------------------------------------------------	--------------------

MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI DA MONETIZZARE

Attrezzature e spazi collettivi - art. A24 LR 20/2000 - Parcheggi (*)	€ 143 526,00
Realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via Sant'Andrea e via Bisaura	€ 74 495,98
Adeguamento impiantistica infrastrutturale (HERA prot. 99372/2019)	€ 351,15

TOTALE MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI DA MONETIZZARE	€ 218 373,13
------------------------------------------------------------	---------------------

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI (art. 8 Allegato 1_Bando)

Area da cedere gratuitamente urbanizzata (15% SF)	6 100 mq
Valore unitario dell'area	55,00 €/mq
VALORE AREA DA CEDERE	€ 335 500,00
Area ceduta - LOTTO 1B	4 537 mq
Valore unitario dell'area	55,00 €/mq
VALORE AREA CEDUTA - LOTTO 1B	€ 249 535,00
Area ceduta extra comparto - in fregio al Fosso Vecchio	13 135 mq
Valore unitario dell'area - seminativo irriguo VAM 2023	3,97 €/mq
VALORE AREA CEDUTA EXTRA COMPARTO	€ 52 145,95

TOTALE PRESTAZIONI AGGIUNTIVE DA MONETIZZARE	€ 33 819,05
-----------------------------------------------------	--------------------

TOTALE VALORE MONETIZZAZIONI	€ 252 192,18
-------------------------------------	---------------------

TOTALE VALORE OPERE DA REALIZZARE	€ 42 314,01
------------------------------------------	--------------------

(*) Il progetto prevede la sola realizzazione di verde pubblico in luogo della ripartizione 1/3 a parcheggio e 2/3 a verde; viene quindi corrisposto l'onere economico per la mancata attrezzatura a parcheggio (dell'area corrispondente a 1/3) e la sua trasformazione in area verde ovvero (94-34) €/mq * 2392 mq = 143.526,00 €

Tabella 3 Oneri perequativi Lotto 1

QUADRO ECONOMICO DI RIEPILOGO		
Realizzazione viabilità di collegamento fra via Sant'Andrea e via Bisaura		
LAVORI		
Opere da CME	€	517 274,94
Imprevisti (5%)	€	25 863,75
A. TOTALE OPERE	€	543 138,69
SPESE TECNICHE		
Progettazione e direzione lavori (10% totale opere)	€	54 313,87
Cassa (4%)	€	2 172,55
iva (22%)	€	12 427,01
B. TOTALE SPESE TECNICHE	€	68 913,44
VALORE TERRENO		
<i>Dati tecnici</i>		
Lunghezza strada di progetto		740 m
Larghezza strada		12,50 m
superficie sedime strada		9 250 mq
VAM 2023 Seminatoivo semplice irriguo		3,97 €/mq
Valore terreno IMU		10,00 €/mq
Valore terreno medio arrotondato		7,00 €/mq
C. TOTALE VALORE TERRENO	€	64 750,00
RIEPILOGO		
Totale opere	€	543 138,69
Ribasso d'asta 20%	-€	108 627,74
Appalto al netto del ribasso	€	434 510,95
IVA (10%)	€	43 451,09
A. TOTALE OPERE APPALTO	€	477 962,04
B. SPESE TECNICHE iva incl.	€	68 913,44
C. VALORE TERRENO	€	64 750,00
TOTALE GENERALE	€	611 625,48
TOTALE INCIDENZA LOTTO 1 (12,18%)	€	74 495,98

Tabella 4 Quadro economico riepilogativo - viabilità di collegamento

QUADRO ECONOMICO DI RIEPILOGO		
<i>Realizzazione valorizzazione fosso Vecchio (fascia alberata larghezza 5 m)</i>		
LAVORI		
Opere di preparazione terreno e semina (1,50 €/mq)	€	5.550,00
Messa a dimora piante (Populus alba) n. 100 (110 €/cad)	€	11.000,00
Imprevisti (5%)	€	827,50
A. TOTALE OPERE	€	16.550,00
SPESE TECNICHE		
Progettazione e direzione lavori (10% totale opere)	€	1.655,00
Cassa (4%)	€	66,20
iva (22%)	€	378,66
B. TOTALE SPESE TECNICHE	€	2.099,86
RIEPILOGO		
Totale opere	€	16.550,00
Ribasso d'asta 20%	-€	3.310,00
Appalto al netto del ribasso	€	13.240,00
IVA (10%)	€	1.324,00
A. TOTALE OPERE APPALTO	€	14.564,00
B. SPESE TECNICHE iva incl.	€	2.099,86
TOTALE GENERALE	€	16.663,86
TOTALE INCIDENZA LOTTO 1 (12,18%)	€	2.029,66

Tabella 5 Quadro economico riepilogativo - valorizzazione Fosso Vecchio - da realizzare

QUADRO ECONOMICO DI RIEPILOGO		
<i>Realizzazione verde pubblico in fregio alla via S. Andrea</i>		
LAVORI		
Opere da CME	€	38.103,89
Imprevisti (5%)	€	1.905,19
A. TOTALE OPERE	€	40.009,08
SPESE TECNICHE		
Progettazione e direzione lavori (10% totale opere)	€	4.000,91
Cassa (4%)	€	160,04
iva (22%)	€	915,41
B. TOTALE SPESE TECNICHE	€	5.076,35
RIEPILOGO		
Totale opere	€	40.009,08
Ribasso d'asta 20%	-€	8.001,82
Appalto al netto del ribasso	€	32.007,27
IVA (10%)	€	3.200,73
A. TOTALE OPERE APPALTO	€	35.207,99
B. SPESE TECNICHE iva incl.	€	5.076,35
TOTALE GENERALE	€	40.284,35









Tabella 6 Quadro economico riepilogativo - Verde pubblico da realizzare

Inquadramento urbanistico

Scheda ambito 12_Naviglio_VALSAT PSC



Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:

-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali
-  Dotazione ecologica-ambientale
Intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
-  Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  Adeguamento autostrada
-  Viabilità primaria di progetto
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Adeguamento viabilità secondaria
-  Corridoio per la viabilità di progetto

Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000



inquadramento urbanistico

Immagine satellitare

LEGENDA



Ambito n. 12_Naviglio



Lotto 1 di progetto




LEGENDA

Territorio rurale

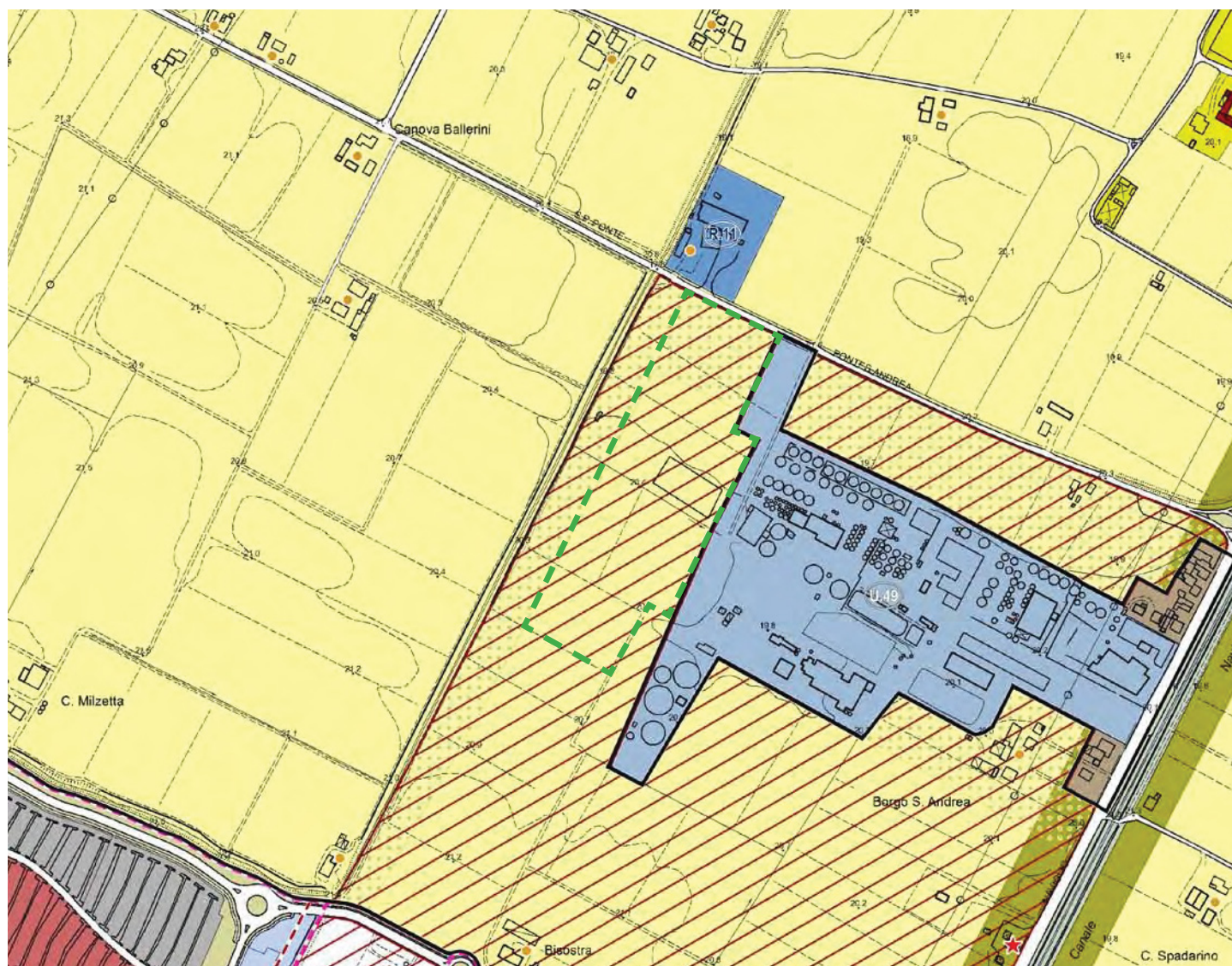
 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art. 15)

Dotazioni ecologiche e ambientali

 Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)

Attuazione e procedure


 Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)



LEGENDA


 Centro urbano

Beni paesaggistici (DLgs 42/2004)

 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico


Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna

 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale

 Particolari disposizioni di tutela di elementi specifici

 Paleodossi di modesta rilevanza

Tutela comunale

 Aree di tutela delle aste fluviali



LEGENDA

 Centro urbano

Tutela del patrimonio archeologico

 Zona ad alta potenzialità archeologica

 Zone a media potenzialità archeologica



LEGENDA

Consorzi di Bonifica

— Scolli e/o canali principali

Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (ex Autorità di Bacino del Reno)

— Aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2)



LEGENDA

Strade



Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto

„Fasce di rispetto stradali (solo nel caso in cui la fascia sia più ampia rispetto al Codice della Strada)“



Fascia di rispetto 40 m

Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica

Condotta irrigua in pressione

Gasdotti



Fascia di rispetto gasdotti

Condotta di 1° specie

Elettrodotti

Linea elettrica 15 kV

Impianti smaltimento rifiuti



Aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi solo se specificatamente previsti dagli strumenti di pianificazione

Emittenza radio-televisiva



Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti

Teleriscaldamento



Impianto di teleriscaldamento esistente





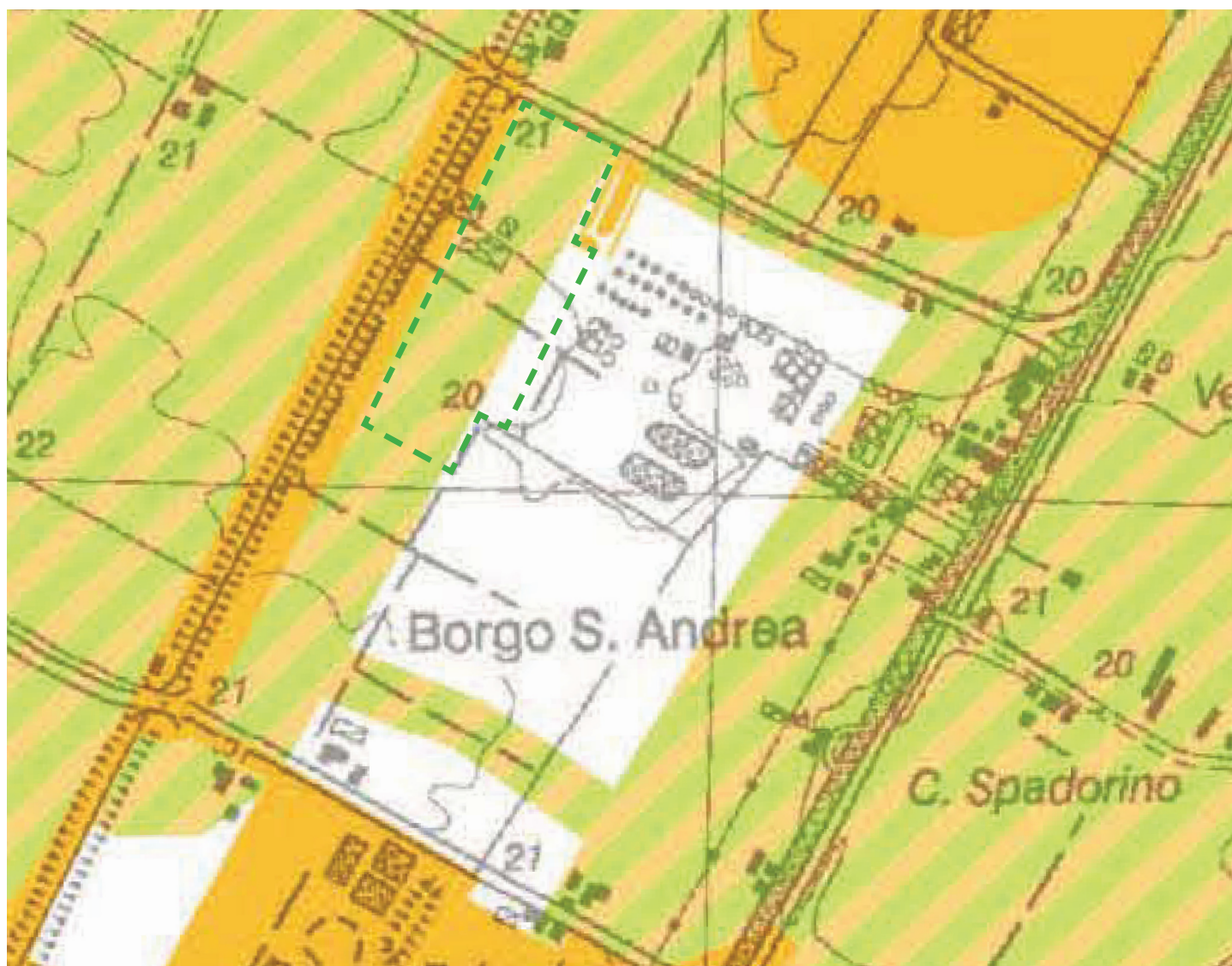
inquadramento urbanistico

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Aree idonee impianti rifiuti

LEGENDA

-  Area non idonea
-  Area ad ammissibilità condizionata



ALLEGATO 1

Computo metrico estimativo opere per realizzazione
viabilità di comparto

[illegible]

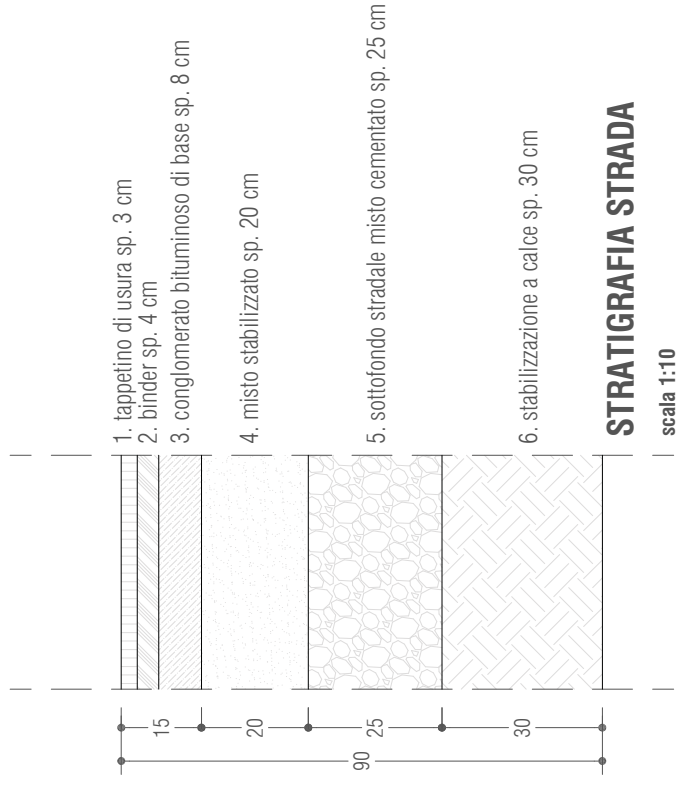
Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							414'240,38
	PUBBLICA ILLUMINAZIONE E FOGNATURA (Cat 5)							
14 / 14 C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA. Scavo a sezione obbligata, fino alla profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'aggetto di eventuali acque nonchè la rimozione di arbusti, ceppaie e trovanti di dimensione non superiore a 0,25 mc, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico su mezzi di trasporto e l'allontanamento del materiale scavato fino ad un massimo di 1.500 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili) scavo per pubblica illuminazione		740,00	0,500	0,800	296,00		
	SOMMANO mc					296,00	5,23	1'548,08
15 / 15 D02.019.005.f	TUBAZIONE CORRUGATA PER CAVIDOTTI Ø110. Cavidotto flessibile in polietilene a doppia parete, per canalizzazioni interrato, corrugato esternamente e liscio internamente, inclusi manicotti di giunzione e selle distanziali in materiale plastico, conforme norme CEI EN 50086, con resistenza allo schiacciamento > 450 N, escluse tutte le opere provvisionali e di scavo, diametro esterno: 110 mm		740,00			740,00		
	SOMMANO m					740,00	9,14	6'763,60
16 / 16 C01.010.010.a	RINTERRI. Rinterro compreso l'avvicinamento dei materiali, il compattamento a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote del terreno preesistente ed il costipamento prescritto: con materiale di risulta proveniente da scavo spartitraffico		740,00	1,000	0,600	444,00		
	SOMMANO mc					444,00	4,19	1'860,36
17 / 17 C02.019.050.b	POZZETTI PREFABBRICATI. Pozzetti prefabbricati in conglomerato cementizio vibrato, sottofondo e rinfianco in sabbia, completi di chiusini con botola, ciechi o a caditoia, con telaio di battuta per traffico pesante, forniti e posti in opera compresi sottofondo e rinfianco in sabbia dello spessore minimo di 10 cm, collegamento e sigillatura della condotta e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: dimensioni interne 40x40x40 cm pozzetti per illuminazione					35,00		
	SOMMANO cadauno					35,00	90,00	3'150,00
18 / 18 F01.028.065	PLINTI FONDAZIONE PALI ILLUMINAZIONE. Plinto per posizionamento di palo, in calcestruzzo confezionato con dosaggio di 300 kg/mc, compreso scavo, esclusa la fornitura del palo plinti per pali illuminazione	35,00	0,80	0,800	1,000	22,40		
	SOMMANO mc					22,40	159,57	3'574,37
19 / 19 D04.031.005.a	ARMADIO STRADALE. Armadio stradale in vetroresina, ad un vano con portello cieco completo di serratura, dimensioni in mm: 520 x 540 x 260					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	264,75	264,75
20 / 20 D02.001.030.c	CAVO FLESSIBILE UNIPOLARE. Cavo flessibile conforme ai requisiti della Normativa Europea Regolamento UE 305/2011 - Prodotti da Costruzione CPR e alla CEI UNEL 35318, classe Cca - s3, d0, a3, isolato con gomma etilenpropilenica ad alto modulo con guaina in pvc, tensione nominale 0,6/1 kV, non propagante l'incendio conforme CEI EN 60332-1-2: unipolare FG16R16 - 0,6/1 kV: sezione 4 mmq doppio cavo	2,00	740,00			1'480,00		
	A R I P O R T A R E					1'480,00		431'401,54

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					1'480,00		431'401,54
	SOMMANO m					1'480,00	2,19	3'241,20
21 / 21 D04.013.005.b	PALO IN ACCIAIO. Palo in acciaio S275JR secondo UNI EN 10025, laminato e zincato a caldo, di forma conica, in opera compresi innalzamento del palo, bloccaggio con sabbia e sigillatura superiore in cemento in predisposto basamento, da pagare a parte, collegamento elettrico della morsettiera, portello in alluminio, predisposto per attacco armatura: diritto, interrimento fino a 500 mm: altezza totale 5.200 mm, diametro base 89 mm, spessore 3,2 mm pali per lampioni					35,00		
	SOMMANO cadauno					35,00	449,42	15'729,70
22 / 22 D04.007.060.b	CORPI ILLUMINANTI. Apparecchio con corpo in alluminio installato a testa-palo, ottica in policarbonato, diffusore piano trasparente in policarbonato, grado di protezione IP 66, modulo led vita utile L80/B10 60.000 h, alimentazione 230 V c.a., potenza assorbita: 56 W, flusso iniziale 6.400 lm corpi illuminanti *(par.ug.=2*35)	70,00				70,00		
	SOMMANO cadauno					70,00	417,04	29'192,80
23 / 23 D04.028.010.a	QUADRO ELETTRICO E ALLACCIO RETE. Quadro elettrico preassemblato, per impianti di pubblica illuminazione a bipotenza, posto in armadio a parete in vetroresina IP 44 dimensioni 800 x 600 x 300 mm con portello di chiusura lucchettabile, dotato di interruttore crepuscolare astronomico, contattore tripolare adeguato alla potenza del carico ed un contattore bipolare 25 A, 2 commutatori a 3 posizioni accensione automatica, spento e acceso, morsettiera ingresso e uscita: potenza nominale del carico 15 kW, con interruttore generale magnetotermico differenziale 4 x 32 A, 1 interruttore di manovra sezionatore tetrapolare 32 A, 2 interruttori di manovra sezionatori bipolari 32 A					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	1'504,10	1'504,10
24 / 24 C02.016.005.c	TUBAZIONE IN CEMENTO PER FOGNATURA. Tubi in cemento vibrocompressi a sezione circolare, non armati, con incasso a mezzo spessore, forniti e posti in opera, compresa la sigillatura dei giunti con malta cementizia, esclusi lo scavo, il rinterro, l'eventuale rinfilanco e massetto in cls: diametro interno 400 mm fognatura					740,00		
	SOMMANO m					740,00	39,47	29'207,80
25 / 25 C02.019.045.b	POZZETTI PREFABBRICATI. Pozzetti prefabbricati in conglomerato cementizio vibrato, completi di chiusini con botola, ciechi o a caditoia, con telaio di battuta per traffico pesante, forniti e posti in opera compresi sottofondo in conglomerato cementizio con le caratteristiche tecniche indicate nel c.s.a. dello spessore minimo di 10 cm, collegamento e sigillatura della condotta e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: dimensioni interne 40x40x40 cm pozzetti ispezione collettore fogna pozzetti caditoie					20,00 20,00		
	SOMMANO cadauno					40,00	95,30	3'812,00
26 / 26 C02.019.215.a	GRIGLIA CONCAVA IN GHISA PER CADITOIE. Griglia concava in ghisa sferoidale a norma UNI EN 1563 a sagoma quadrata con resistenza a rottura superiore a 250 kN conforme alla classe C 250 della norma UNI EN 124 ed al regolamento NF-110, telaio quadrato con zanche di fissaggio, rilievo antisdrucciolo, rivestita con vernice protettiva, con marcatura riportante la classe di resistenza, la norma di riferimento, l'identificazione del produttore ed il marchio di qualità del prodotto rilasciato da ente di certificazione indipendente, con rompitratta							
	A R I P O R T A R E							514'089,14

[illegible]

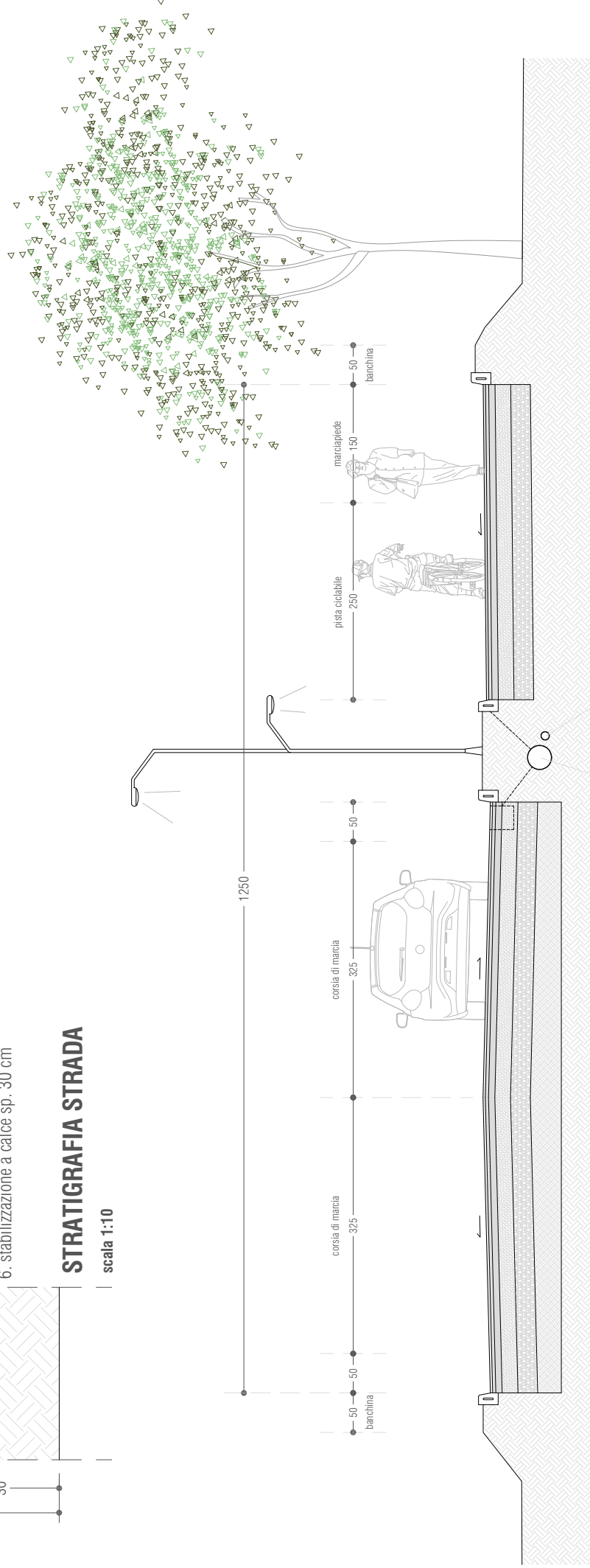
Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							517'274,94
28 / 28	SISTEMAZIONE VERDE (Cat 6)						0,00	0,00
	Tali voci sono escluse da questo computo in quanto già conteggiate nella stima dei costi relativi alla valorizzazione del Fosso Vecchio							
	SOMMANO							
	Parziale LAVORI A MISURA euro							
	T O T A L E euro							
	A R I P O R T A R E							

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI																					
		TOTALE																					
		RIPORTO																					
	<div> <div>Riepilogo CATEGORIE</div> <table> <tr> <td>001</td> <td>SCAVI E MOVIMENTI TERRA</td> <td>48'100,00</td> </tr> <tr> <td>002</td> <td>SOTTOFONDI</td> <td>136'670,60</td> </tr> <tr> <td>003</td> <td>PAVIMENTAZIONI</td> <td>228'327,00</td> </tr> <tr> <td>004</td> <td>SEGNALETICA STRADALE</td> <td>1'142,78</td> </tr> <tr> <td>005</td> <td>PUBBLICA ILLUMINAZIONE E FOGNATURA</td> <td>103'034,56</td> </tr> <tr> <td>006</td> <td>SISTEMAZIONE VERDE</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Totale CATEGORIE euro</td> <td>517'274,94</td> </tr> </table> </div>	001	SCAVI E MOVIMENTI TERRA	48'100,00	002	SOTTOFONDI	136'670,60	003	PAVIMENTAZIONI	228'327,00	004	SEGNALETICA STRADALE	1'142,78	005	PUBBLICA ILLUMINAZIONE E FOGNATURA	103'034,56	006	SISTEMAZIONE VERDE	0,00	Totale CATEGORIE euro		517'274,94	
001	SCAVI E MOVIMENTI TERRA	48'100,00																					
002	SOTTOFONDI	136'670,60																					
003	PAVIMENTAZIONI	228'327,00																					
004	SEGNALETICA STRADALE	1'142,78																					
005	PUBBLICA ILLUMINAZIONE E FOGNATURA	103'034,56																					
006	SISTEMAZIONE VERDE	0,00																					
Totale CATEGORIE euro		517'274,94																					
	<div> <div>Data, 25/06/2021</div> <div></div> </div>																						
		A RIPORTARE																					



STRATIGRAFIA STRADA

scala 1:10



SEZIONE STRADALE

scala 1:50

ALLEGATO 2

Computo metrico estimativo opere per realizzazione
verde pubblico

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
	SCAVI, SOTTOFONDI E PAVIMENTAZIONI (Cat 1)							
1 / 1 C01.001.005.a	SCAVO DI SBANCAMENTO. Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie e trovanti di dimensione non superiore a 0,25 mc, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rinterro o rilevato nell'ambito del cantiere fino ad una distanza massima di 1.500 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili) area di sosta *(par.ug.=2*25)	50,00			0,350	17,50		
	SOMMANO mc					17,50	4,56	79,80
2 / 2 C01.019.015	GEOTESSILE TESSUTO NON TESSUTO. Stabilizzazione di sottofondo mediante geotessile nontessuto realizzato al 100% in polipropilene a filamenti continui spunbonded (estrusione del polimero e trasformazione in geotessile sullo stesso impianto) agglomerato mediante il sistema dell'agugliatura meccanica, stabilizzato ai raggi UV avente le seguenti caratteristiche: resistenza a trazione longitudinale e trasversale > 19 kN/m (EN ISO 10319), resistenza a punzonamento CBR > 2800 N (EN ISO 12236), permeabilità verticale > 70 l/mqs (EN ISO 11058), marchiatura dei rotoli secondo la normativa EN ISO 10320 area di sosta *(par.ug.=2*25)	50,00				50,00		
	SOMMANO mq					50,00	2,70	135,00
3 / 3 C01.016.020.c	FONDAZIONE CON MATERIALE RICICLATO. Sottofondo per rilevati stradali, ossatura sede stradale e riempimento cassonetti, fornito e eseguito con materiale arido sistemato e pressato a più strati con mezzi meccanici, secondo le sagomature prescritte, misurato in opera, costipato e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: materiale riciclato area di sosta *(par.ug.=2*25)	50,00			0,200	10,00		
	SOMMANO mc					10,00	27,20	272,00
4 / 4 C01.019.025.a	MISTO GRANULOMETRICO STABILIZZATO. Misto granulometrico stabilizzato fornito e posto in opera per fondazione stradale con legante naturale, materiali di apporto, vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, eventuali prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine come indicato nel c.s.a., e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: misurato in opera dopo costipamento area di sosta_massicciata sp. 10 cm *(par.ug.=2*25) area di sosta_strato di finitura sp. 3 cm *(par.ug.=2*25)	50,00 50,00			0,100 0,030	5,00 1,50		
	SOMMANO mc					6,50	46,30	300,95
5 / 5 A23.001.005.a	CORDOLO DI CONTENIMENTO IN FERRO. Carpenteria in acciaio in profilati laminati a caldo della serie IPE, HEA, HEB, HEM, UPN, angolari, piatti compresi eventuali connettori, piastre di attacco e di irrigidimento, taglio a misura, forature, flange, bullonatura o saldatura e quant'altro occorre per dare l'opera finita, esclusi trattamenti protettivi e verniciature: per strutture semplici: in acciaio S235 JR - classe di esecuzione EXC1 o EXC2. cordolo di contenimento area di sosta *(lung.=16+18)*(H/peso=0,008*7850)		34,00	0,200	62,800	427,04		
	SOMMANO kg					427,04	3,00	1'281,12
	----- ----- ----- -----							
	A R I P O R T A R E							2'068,87

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							6'687,95
	SISTEMAZIONE A VERDE (Cat 3)							
10 / 10 A21.001.020.d	PREPARAZIONE TERRENO. Preparazione del terreno alla semina o al trapianto, mediante lavorazione meccanica del terreno fino alla profondità di 15 cm e successivi passaggi di affinamento meccanico e manuale, eliminazione di ciottoli, sassi ed erbe, completamento a mano nelle parti non raggiungibili dalle macchine: per superfici oltre 5.000 mq verde pubblico					7'176,00		
	SOMMANO mq					7'176,00	0,83	5'956,08
11 / 11 A21.007.040.b	CONCIMAZIONE PER PIANTUMAZIONE ALBERI. Concimazione manuale delle siepi, degli arbusti e dei cespugli con concimi specifici e con distribuzione uniforme: per macchie verde pubblico					7'176,00		
	SOMMANO mq					7'176,00	0,41	2'942,16
12 / 12 C.04.061.010.a	TUBO DRENANTE. Tubo drenante in PEAD corrugato duro, certificato, a doppia parete con giunti a borchiere finestrati nella parte superiore e sezione circolare, avente rigidità anulare maggiore o uguale a 4,15 N/cm ² , fornito e posto in opera compresa la raccorderia necessaria per ottenere qualsiasi tipo di collegamento e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: diametro nominale interno di 75 mm.	60,00	3,00			180,00		
	SOMMANO m					180,00	5,40	972,00
13 / 13 A21.013.010.g	MESSA A DIMORA DI PIANTE - QUERCUS ROBUR. Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: piante con zolla ad alto fusto altezza 4,00 - 4,50 m: quercus robur fastigiata quercus robur					5,00		
	SOMMANO cadauno					5,00	335,03	1'675,15
14 / 14 A21.013.020.c	MESSA A DIMORA DI PIANTE - FRAXINUS OXYPHILLA. Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: piante con zolla, circonferenza del fusto 16 - 18 cm: platanus orientalis x assimilazione Fraxinus oxyphilla					18,00		
	SOMMANO cadauno					18,00	147,77	2'659,86
15 / 15 A21.013.020.e	MESSA A DIMORA DI PIANTE - ULMUS PUMILA. Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: piante con zolla, circonferenza del fusto 16 - 18 cm: tilia americana x assimilazione Ulmus pumila					27,00		
	SOMMANO cadauno					27,00	147,77	3'989,79
16 / 16 A21.013.025.a	MESSA A DIMORA DI PIANTE - POPULUS ALBA. Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: piante con zolla, circonferenza del fusto 12 - 14 cm: acer campestre populus alba					10,00		
	SOMMANO cadauno					10,00	107,09	1'070,90
	A R I P O R T A R E							25'953,89

[illegible]

ALLEGATO 3

Bilancio Federimmobiliare SPA al 31/12/2022

FEDERIMMOBILIARE S.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	Via Faentina, 106 RAVENNA RA
Codice Fiscale	02243440399
Numero Rea	RA 184225
P.I.	02243440399
Capitale Sociale Euro	18.458.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROV.DI RAVENNA S.C.P.A.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROV.DI RAVENNA S.C.P.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	8.398	576
III - Immobilizzazioni finanziarie	4.612.881	4.611.671
Totale immobilizzazioni (B)	4.621.279	4.612.247
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	32.005.445	31.753.487
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.460.158	691.206
Totale crediti	1.460.158	691.206
IV - Disponibilità liquide	92.898	251.805
Totale attivo circolante (C)	33.558.501	32.696.498
D) Ratei e risconti	37.904	38.725
Totale attivo	38.217.684	37.347.470
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	18.458.000	13.458.000
IV - Riserva legale	67.379	18.762
VI - Altre riserve	800.000	800.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(5.258.440)	(5.258.440)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	85.527	48.617
Totale patrimonio netto	14.152.466	9.066.939
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.141.916	18.622.006
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.827.237	9.567.706
Totale debiti	23.969.153	28.189.712
E) Ratei e risconti	96.065	90.819
Totale passivo	38.217.684	37.347.470

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.182.672	916.460
5) altri ricavi e proventi		
altri	58.029	129.804
Totale altri ricavi e proventi	58.029	129.804
Totale valore della produzione	1.240.701	1.046.264
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	70.074	1.502.474
7) per servizi	469.680	442.841
8) per godimento di beni di terzi	9.968	10.732
9) per il personale		
a) salari e stipendi	42.322	38.925
b) oneri sociali	15.950	15.853
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	120	146
e) altri costi	120	146
Totale costi per il personale	58.392	54.924
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	852	165
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	852	165
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	12.275
Totale ammortamenti e svalutazioni	852	12.440
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(251.958)	(1.783.087)
14) oneri diversi di gestione	146.504	206.524
Totale costi della produzione	503.512	446.848
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	737.189	599.416
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	6	6
Totale proventi da partecipazioni	6	6
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	12.480	-
altri	3	3.006
Totale proventi diversi dai precedenti	12.483	3.006
Totale altri proventi finanziari	12.483	3.006
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	1.750	-
verso imprese controllanti	343.312	269.355
altri	262.567	229.533
Totale interessi e altri oneri finanziari	607.629	498.888
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(595.140)	(495.876)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	109	4.146
Totale svalutazioni	109	4.146

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(109)	(4.146)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	141.940	99.394
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	56.413	50.777
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	56.413	50.777
21) Utile (perdita) dell'esercizio	85.527	48.617

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	85.527	48.617
Imposte sul reddito	56.413	50.777
Interessi passivi/(attivi)	595.146	495.882
(Dividendi)	(6)	(6)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	737.080	595.270
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	852	165
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	109	4.146
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	961	4.311
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	738.041	599.581
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(251.958)	(1.783.087)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	45.904	(127.657)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	47.597	(175.273)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	821	712
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.246	53.658
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.895.340)	(1.130.009)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.047.730)	(3.161.656)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.309.689)	(2.562.075)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(531.919)	(656.459)
(Imposte sul reddito pagate)	(66.958)	(44.421)
Totale altre rettifiche	(598.877)	(700.880)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.908.566)	(3.262.955)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(8.674)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.313)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(9.987)	-
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.614.210)	3.823.936
Accensione finanziamenti	1.200.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(826.144)	(355.921)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	5.000.000	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.759.646	3.468.015
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(158.907)	205.060
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	251.494	46.688
Danaro e valori in cassa	311	57
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	251.805	46.745

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	92.685	251.494
Danaro e valori in cassa	213	310
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	92.898	251.805

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

Sebbene l'art. 2435-bis c.c. preveda l'esonero della redazione del rendiconto finanziario per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, per una migliore comprensibilità dei flussi finanziari relativi all'attività aziendale, si è provveduto alla redazione del rendiconto finanziario ex art. 2425-ter c.c.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia un utile di esercizio di € 85.527.

Federimmobiliare opera nel settore immobiliare e racchiude, fra i suoi principali immobili, quelli acquisiti dalla controllante Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna S.C.p.A. perché destinati alla valorizzazione e collocazione sul mercato.

Federimmobiliare è sotto la direzione, controllo e coordinamento di Federazione delle Cooperative, il cui capitale sociale è detenuto da quest'ultima nella misura del 51% mentre il restante 49%, da Parfinco S.p.A.

Da evidenziare che nel mese di novembre 2022 i soci, allo scopo di rafforzare la consistenza patrimoniale della società, hanno deliberato un aumento di capitale sociale di € 5.000.000, aumento che è stato sottoscritto ed interamente versato pro quota da entrambi.

Il 31 marzo 2022 il Consiglio dei Ministri ha disposto la chiusura dello stato di emergenza dichiarato il 31 gennaio 2020 per contrastare la diffusione dell'epidemia da Covid-19. Anche l'esercizio 2022, come i due precedenti, non ha risentito di particolari conseguenze reddituali negative.

E' opportuno infine precisare che la società, nel corso del 2022, ha continuato ad espletare tutte le attività tecniche e professionali volte alla valorizzazione delle aree e dei terreni di proprietà non ancora oggetto di convenzioni urbanistiche, in modo da salvaguardarne la destinazione d'origine e cercando di evitare che, a seguito della vigente normativa regionale, tali aree possano perdere gli indici edificatori previsti negli specifici strumenti urbanistici comunali.

In ordine agli immobili di proprietà è opportuno precisare che:

- il terreno "ex Neri", acquisito nel 2006, come pure il terreno sito in Faenza (RA) località S. Andrea, "ex vigneto", acquisito durante il 2009, sono stati classificati nel PSC (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Faenza, adottato in data 13 marzo 2009, come terreni artigianali industriali non urbanizzati. Per la definizione degli indici di edificabilità, e quindi per una corretta valutazione commerciale, il PSC rimanda all'inserimento dell'area nel POC (Piano Operativo Comunale), che verrebbe predisposto su indicazione ed in accordo con l'Amministrazione Comunale. La recente approvazione della nuova Legge Urbanistica Regionale ha già di fatto modificato quanto sopra. L'Amministrazione Comunale si è quindi attivata per avviare procedure operative tali da salvaguardare quei comparti la cui attuazione rappresenta un immediato e sicuro interesse pubblico. Per questo motivo il Comune di Faenza ha pubblicato un bando volto ad individuare manifestazioni di interesse tra le quali scegliere, sulla base dell'interesse pubblico, quelle che porteranno alla sottoscrizione di "accordi operativi" per l'attuazione di comparti urbanistici. Federimmobiliare ha partecipato a tale bando proponendo lo sviluppo di tali aree mediante l'insediamento, su una di queste, di una attività di recupero e lavorazione di materiali legnosi e trattamento e gestione di materiali inerti. Tali attività vengono svolte da società specializzata che opera in un'altra area sempre all'interno del Comune di Faenza, da cui si dovranno a breve trasferire. Sull'altra area si prevede la razionalizzazione di una struttura destinata a deposito merci e logistica prodotti, che potrebbe risultare estremamente interessante, considerata la posizione assai vicina al casello autostradale. Il Comune di Faenza ha approvato, con delibera del Consiglio Comunale del 20 febbraio 2020, le proposte di entrambi i lotti. Nel corso della fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale sono sorte diverse problematiche legate al terreno "ex vigneto", in particolare quelle riguardanti l'accesso e la svolta a sinistra per i mezzi provenienti da Faenza. Dopo aver approfonditamente analizzato le possibili soluzioni, il parere negativo della Provincia e dell'Amministrazione Comunale hanno portato ad escludere il suddetto terreno dall'accordo operativo. Ad oggi sono in corso valutazioni per il suo sviluppo tramite lo studio di un progetto legato al fotovoltaico, agrifotovoltaico e comunità energetica. Per quanto riguarda invece il terreno "Ex Neri", nella seconda parte dell'anno, è stato sottoscritto il contratto di locazione con la

società Recter S.r.l. e presumibilmente entro l'estate 2023 si dovrebbe formalizzare l'accordo operativo tra la società, l'Amministrazione Comunale e Recter stessa.

- l'immobile sito in Faenza Località Reda, acquisito nel 2009, risulta regolamentato dal RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) che nel corso del 2023 sarà sostituito dal PUG (Piano Urbanistico Generale). L'immobile è tuttora locato ad un privato per l'utilizzo del capannone destinato a deposito di attrezzi agricoli.
- l'immobile di Lugo è locato a Teorema Soc.Coop.p.A.;
- in relazione all'immobile di Alfonsine, sede storica della Cooperativa Braccianti, fu a suo tempo verificata la possibilità di realizzare più unità abitative di piccola dimensione al fine di valorizzare il complesso e renderne più agevole l'alienazione. Tenuto conto però dell'attuale situazione del mercato immobiliare, la società ha ritenuto di non avviare alcuna iniziativa se non prima di una attenta valutazione circa le opportunità di vendita delle unità immobiliari da realizzare. Al momento non si prevedono interventi. Resta l'interesse del Comune di Alfonsine per realizzare in questo immobile un luogo di aggregazione di alcune associazioni del territorio;
- gli immobili di Lavezzola sono costituiti da due fabbricati già esistenti e sono stati ottenuti i permessi per la loro ristrutturazione. Detti titoli edilizi sono stati tuttavia lasciati decadere proprio in considerazione della situazione del mercato immobiliare fatto salvo che, se questa muterà in termini positivi, sarà possibile ripresentare la richiesta all'Amministrazione Comunale per la ristrutturazione dei predetti fabbricati. E' stata ottenuta dall'Amministrazione Comunale la restituzione degli oneri di urbanizzazione, corrisposti al momento del ritiro dei permessi di costruire. L'immobile del civico 28 è tuttora locato a Teorema Soc.Coop.p.A.;
- in relazione al terreno edificabile di Lavezzola, relativamente al quale la società ha ottenuto dall'Amministrazione Comunale il permesso di costruzione di tre villette a schiera, si è mantenuta al momento la decisione di non dare corso alla realizzazione dei lavori di costruzione delle tre unità immobiliari, valutando inopportuna la scelta di un investimento immobiliare rilevante in considerazione della situazione del mercato e della collocazione dell'iniziativa, anche se questo ha comportato la perdita dell'edificabilità dell'area. E' inoltre stata richiesta ed ottenuta la restituzione degli oneri di urbanizzazione, corrisposti all'Amministrazione Comunale al momento del ritiro dei permessi di costruire. Nel febbraio 2018, in occasione della redazione di una variante al RUE, è stata presentata una osservazione volta a mantenere l'edificabilità del terreno;
- in relazione all'immobile sito in Fornace Zarattini (RA), acquisito durante il 2009 e alla successiva acquisizione avvenuta nel 2015 di un'area al lato est del fabbricato, si evidenzia che anche grazie ai lavori di manutenzione straordinaria l'immobile è tuttora locato nel suo complesso;
- il complesso immobiliare sito in Sant'Alberto (RA), acquisito durante il 2009, è costituito da due capannoni artigianali, da un terreno edificabile e da un terreno agricolo. Tutti i capannoni e l'area artigianale sono stati concessi in locazione e destinati a ricovero e deposito di attrezzature.
- l'immobile sito in Ravenna, Via Faentina - angolo Via Calatafimi, acquisito a fine 2010, è costituito da una palazzina indipendente adibita ad uffici. Nel corso degli ultimi anni sono stati realizzati lavori di manutenzione finalizzati alla collocazione della società Coopolis S.p.A. che ha trasferito nell'immobile la sua nuova sede legale ed operativa;
- la porzione dell'immobile sito in Ravenna, Via Faentina n. 106, acquisito a fine 2010, è costituito da parte del piano terra del condominio sede del Movimento Cooperativo. Parte dell'immobile risulta locato da tempo alla società ADIT Società Cooperativa mentre la restante parte è stata locata a UNIPOLSAI Assicurazioni S.p.A.;
- la porzione dell'immobile sito in Ravenna, Via Faentina 106, acquisita a fine 2011, è costituita da parte del secondo piano del condominio sede del Movimento Cooperativo ed è totalmente locata a diverse società;
- la porzione dell'immobile sito in Ravenna, Via Faentina 106, acquisita alla fine del 2020 posta al primo piano, compresi gli archivi nonché l'immobile destinato all'abitazione del custode del Condominio sede del Movimento Cooperativo, risulta completamente locata a diversi soggetti;
- il terreno ad uso artigianale sito in Comune di Conselice, di complessivi mq. 37.653, è a destinazione artigianale; per tale immobile la società dovrà attendere, ai fini della sua valorizzazione, l'approvazione del POC (Piano Operativo Comunale), che ne definirà gli indici edificatori. Anche per questo comparto, la recente approvazione della nuova Legge Urbanistica Regionale ha già di fatto modificato quanto sopra, infatti l'Amministrazione Comunale dovrà mettere mano a tutti questi comparti in un'ottica di riduzione o cancellazione delle attuali capacità edificatorie ad eccezione di quelli la cui attuazione rappresenti un interesse pubblico;

- la porzione dell'immobile sito in Via Agro Pontino 13/A, acquisito a fine 2011, è costituito da parte del piano terra del condominio. Da luglio 2022 è in essere un nuovo contratto di locazione con un centro di servizio per il volontariato della Romagna;
- il terreno artigianale sito in Savio (RA), in proprietà a seguito della fusione per incorporazione di Scenario S.r.l. in Federimmobiliare S.p.A., avvenuta nel 2012 è locato al Consorzio Formula Ambiente Soc. Coop. Soc. che ha adibito l'area alle attività di supporto alla gestione dei rifiuti urbani. A gennaio 2022, a seguito della necessità da parte del Consorzio Formula Ambiente di espandere la propria attività, è stato risolto il precedente contratto e ne è stato sottoscritto uno nuovo con la formula "rent to buy";
- per quanto riguarda il terreno edificabile sito in Ravenna Via Dorese, la sua capacità edificatoria era stata trasferita nel Comparto "S9 Porto Fuori Est" (comparto urbanistico attuato a norma dell'art.18 Legge Reg. 20/2000) per essere maggiormente valorizzata. Negli scorsi anni l'iter procedurale necessario per dare corso al nuovo progetto di lottizzazione si è concluso con l'approvazione da parte della Giunta Comunale del PUA Generale e del Primo Stralcio, con il vincolo di sottoscrivere la relativa convenzione e rilasciare le fidejussioni richieste a garanzia della realizzazione delle opere del comparto entro il primo semestre 2022. Federimmobiliare e SA.PI.FO. S.r.l. hanno provveduto ad acquistare le proprietà di ITER Soc. Coop. in liquidazione mediante la sottoscrizione di un contratto a prestazioni corrispettive, avente ad oggetto il trasferimento dell'intera proprietà di quest'ultima e della sua capacità edificatoria ad eccezione delle capacità edificatorie pari ad una superficie complessiva di 390 mq e 1.961 mq che Iter si è riservata sui Lotti 14 e 3. A fronte di tali cessioni, le società cessionarie si sono obbligate in solido a procedere, nei confronti della cedente, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la sua quota spettante. Questo atto ha permesso di ottenere il rilascio delle fidejussioni, richieste dall'Amministrazione Comunale ed ha portato alla stipula della convenzione con il Comune di Ravenna del PUA Generale e del Primo Stralcio avvenuta nel mese di maggio 2022. Nel corso della seconda parte dell'anno il Consorzio Porto Fuori Est ha concluso la gara privata per l'affidamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e sottoscritto il relativo contratto d'appalto. L'inizio dei lavori, che avranno una durata di circa un anno, è previsto entro il primo semestre 2023. Nel mese di marzo 2023 è stata sottoscritta invece con il Comune di Ravenna la convenzione del PUA secondo stralcio;
- gli immobili siti in Ravenna, Via Teodorico 7 1° piano ed al civico 15, piano terra, 2° e 3° piano, facenti parte del condominio "Antico Squero" sono interamente locati;
- l'immobile sito in Cervia P.zza XXV Aprile acquisito a fine 2020 dalla controllante risultava locato ad un'agenzia di Assicoop Romagna Futura S.p.A. e ad un poliambulatorio medico il cui contratto è stato risolto dopo pochi mesi a causa dell'inadempimento della conduttrice. Ad oggi l'immobile risulta completamente locato avendo sottoscritto con il Centro Dentistico Romagnolo un contratto con decorrenza gennaio 2022;
- l'immobile sito in Ravenna, Via Ravegnana 96 angolo Via Bassano del Grappa è stato acquisito a fine 2021 dalla controllante e risulta locato a Bper Banca;
- l'immobile di Via Mameli a Faenza è tuttora locato a NC Tecnologie Innovative S.r.l.;
- l'immobile sito in S.Pietro in Vincoli (RA), continua a essere locato a CIA Romagna Servizi S.r.l.

Si riassumono di seguito i mutui bancari in essere, indicando per ciascuno il debito residuo alla data del 31 dicembre 2022.

Mutui derivanti da accollo a seguito di acquisizione di immobili da Federazione delle Cooperative:

- accollo avvenuto in data 29/12/2011 del mutuo acceso con BPER Banca (Ex Unipol Banca) il 19/05/2009 dell'importo originario di € 1.300.000, scadente il 30/06/2029, assistito da garanzia ipotecaria per importo di € 2.600.000 su porzione di fabbricato sito in Ravenna, Via Faentina, 106, II° piano lato sinistro e su porzione di fabbricato sito in Via Agro Pontino 13/A - debito residuo al 31/12/2022 pari ad € 348.098;
- accollo avvenuto in data 29/12/2010 del mutuo sottoscritto con Banca Popolare di Puglia e Basilicata con scadenza 31/07/2024, dell'importo originario di € 700.000, assistito da garanzia ipotecaria dell'importo di € 1.400.000 sulla porzione immobiliare costituita dal piano terra dell'immobile sito in Ravenna, Via Faentina, 106 - debito residuo al 31/12/2022 pari ad € 62.546;
- accollo avvenuto in data 23/12/2009 del mutuo sottoscritto con Banca di Credito Cooperativo Ravennate ed Imolese, dell'importo originario di € 2.000.000 con scadenza 31/03/2032, assistito da garanzia ipotecaria sull'immobile di Ravenna in Via Faentina, 224 dell'importo di € 3.600.000 - debito residuo al 31/12/2022 pari ad € 561.664;
- accollo avvenuto in data 23/12/2009 del mutuo sottoscritto con BCC Ravennate Forlivese e Imolese, dell'importo originario di € 1.000.000, con scadenza 31/03/2027, assistito da garanzia ipotecaria sull'immobile di Faenza (RA) Via Reda, 318 dell'importo di € 1.800.000 - debito residuo al 31/12/2022 pari ad € 251.995;

- accollo avvenuto in data 28/12/2020 del mutuo sottoscritto con BPER Banca Spa - debito residuo alla data del 31/12/2022 € 365.590 e scadenza al 28/02/2026 e ipoteca di I grado sull'immobile di Cervia P.zza XXV Aprile;
- accollo avvenuto in data 28/12/2020 del mutuo sottoscritto con BPER Banca Spa.- debito residuo alla data del 31/12/2022 € 680.798 con scadenza 30/06/2032 e ipoteca di II grado sull'immobile di Cervia P.zza XXV Aprile.

Mutui e finanziamenti a medio termine sottoscritti direttamente da Federimmobiliare:

- mutuo di originari € 800.000 del 27/02/2014 con Credit Agricole S.p.A, scadenza 10/07/2027 e rilascio di garanzia ipotecaria di I grado dell'importo di € 1.200.000 sui seguenti immobili:
 - porzione immobiliare sita in Via Teodorico 17;
 - immobile sito in Alfonsine (RA) Via Mameli 24;
 - porzione immobiliare sita a Faenza (RA) Via Mameli 40A e 40B;
 - fabbricato sito nel Comune di Ravenna, località San Pietro in Vincoli, in Via Farini 93.

Debito residuo al 31/12/2022 € 307.835;

- mutuo di originari € 1.400.000 con BPER Banca S.p.A. (Ex Unipol Banca S.p.A.) del 22 dicembre 2015 e scadenza 31/12/2036, con rilascio di garanzia ipotecaria di II grado dell'importo di € 2.800.000 sui seguenti immobili:
 - porzione di fabbricato sito in Via Faentina, 106, II grado piano lato sinistro;
 - porzione di fabbricato sito in Via Agro Pontino 13/A;
 - immobile S.Alberto (RA).

Debito residuo al 31/12/2022 € 996.331;

- mutuo di € 2.500.000 sottoscritto con BPER Banca S.p.A. del 18 dicembre 2015 avente scadenza 18/12/2036 e garanzia ipotecaria dell'importo di € 4.500.000 sui seguenti immobili:
 - immobili siti in Comune di Conselice, località Lavezzola, in Via A. Costa 29,31 e Via A. Costa 33,35 e 37
 - terreno edificabile sito in Faenza, Via Granarolo;
 - terreno sito in Conselice, Via della Cooperazione.

Debito residuo al 31/12/2022 € 1.783.667;

- mutuo di € 1.000.000 sottoscritto in data 27/01/2020 con La Cassa di Ravenna S.p.A. e rilascio garanzia ipotecaria di I grado sull'immobile sito a Ravenna in Via Teodorico, debito residuo alla data del 31/12/2022 € 893.230 e scadenza 27/01/2035;
- mutuo di € 1.000.000 sottoscritto in data 11/02/2020 con BCC Ravennate Forlivese e Imolese finalizzato alla riqualificazione dell'immobile di Via Faentina 224 località Fornace Zarattini (RA), ipoteca di II grado sull'immobile stesso, debito residuo alla data del 31/12/2022 di € 832.416 e scadenza 11/08/2032;
- Mutuo di € 1.200.000 sottoscritto in data 19/01/2022 con La Cassa di Ravenna S.p.A. e garanzia MCC Spa, debito residuo alla data del 31/12/2022 di € 1.139.327 e scadenza 31/12/2036.

Mutui e finanziamenti a medio termine accollati a seguito di fusione con Scenario S.r.l.:

- mutuo edilizio sottoscritto in data 20/12/2010 con BPER Banca S.p.A. di € 1.000.000 con scadenza 20/06/2031, ipoteca di I grado su terreno in Savio di Cervia, debito residuo al 31/12/2022 pari ad € 437.182.

Principi di redazione

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

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

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 c.c. si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

Altre informazioni

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	3.824	4.611.671	4.615.495
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.248		3.248
Valore di bilancio	576	4.611.671	4.612.247
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	8.674	1.319	9.993
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	109	109
Ammortamento dell'esercizio	852		852
Totale variazioni	7.822	1.210	9.032
Valore di fine esercizio			
Costo	9.497	4.612.881	4.622.378
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.099		1.099
Valore di bilancio	8.398	4.612.881	4.621.279

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

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

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
-------------	-----------	---------------	---------------	-------------------	-----------	----------	---------	-----------------

<i>Immobilizzazioni materiali</i>							
Mobili e arredi	-	-	-	7.206	-	540	6.666
Elaboratori	3.824	-	3.824	1.468	3.001	312	1.979
F.do amm.elaboratori	-	-	3.248-	-	3.001-	-	247-
Totale	3.824	-	576	8.674	-	852	8.398

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Sval.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Svalut.	Consist. Finale
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>								
	BCC Cesena e Gatteo S.C.	1.141	-	1.141	-	109	-	1.032
	Florida Srl - controllata	2.708.000	-	2.708.000	-	-	-	2.708.000
	F.Consortile Porto Fuori Est	1.786	-	1.786	1.313	-	-	3.099
	Federcoop Romagna Soc.Coop.	644	-	644	6	-	-	650
	MTS Srl - controllata	1.900.100	-	1.900.100	-	-	-	1.900.100
Totale		4.611.671	-	4.611.671	1.319	109	-	4.612.881

Florida S.r.l.

La partecipazione è stata acquisita a seguito della fusione con la società Scenario S.r.l.; al 31 dicembre 2022 è in carico ad un valore di € 2.708.000.

La società è proprietaria di un terreno lottizzato in località Casalborsetti (RA) costituito da n.18 lotti edificabili su cui in 7 di questi insistono altrettante palazzine residenziali composte da appartamenti e monolocali soppalcati già realizzati all'atto della acquisizione della partecipazione.

Delle unità immobiliari già realizzate, alla data del 31/12/2022, ne residuano in proprietà n. 3 di cui n. 2 già vendute nel mese di febbraio 2023 e della terza ed ultima unità immobiliare è prevista la vendita nel mese di aprile 2023. Si è pertanto dato compimento alla cessione di tutte le unità immobiliari già realizzate in possesso alla società.

Completata la realizzazione di una nuova palazzina residenziale composta da n. 4 unità immobiliari di cui n. 3 vendute e la quarta e ultima in procinto di essere ceduta, è in programma per la seconda metà del 2023, l'inizio dei lavori per realizzare un'altra nuova palazzina. Il progetto è slittato in avanti rispetto all'iniziale programmazione causa il forte aumento dei prezzi dei materiali che ha contraddistinto il 2022.

La realizzazione della nuova palazzina consentirà di valorizzare un altro lotto di terreno e proseguire l'attività di commercializzazione di nuovi appartamenti, avendo concluso la vendita di quelli già realizzati in passato.

Federimmobiliare detiene il 97,14% del capitale di Florida e la società prevede di chiudere il bilancio d'esercizio 2022 con una perdita di circa € 115.000.

M.T.S. S.r.l.

Nel 2020 Federimmobiliare ha acquisito il controllo, con una partecipazione pari all' 85,21%, di M.T.S. S.r.l., società che opera nel settore della carpenteria metallica attraverso la produzione e posa di rivestimenti per involucri edilizi e coperture di facciate su grandi edifici.

M.T.S., costituita nel novembre 2019, è il frutto della aggregazione dei rami di azienda delle attività civili delle società Giuliani Soc. Coop., oggi in procedura fallimentare, e Metalsigma Tunesi S.r.l. di Milano.

Nello specifico l'acquisizione della partecipazione da parte di Federimmobiliare ed il successivo aumento di capitale effettuato da quest'ultima, rientrano in un'operazione di investimento volta a sostenere il progetto di rilancio dell'attività industriale già svolta dalla ex Coop.va Giuliani. Nel 2022 M.T.S. ha dato corso all'acquisto dalla procedura Giuliani del ramo di azienda gestito in affitto con la formula del "Rent to buy".

Si ricorda che l'investimento partecipativo è stato realizzato mediante risorse acquisite attraverso l'emissione di appositi Strumenti Finanziari Non Partecipativi (SFNP) che ne hanno anche definito le modalità di rimborso in relazione ai risultati dell'investimento.

Sempre nel corso del 2022 M.T.S. ha dato seguito, come da accordi fra i soci, ad un aumento di capitale riservato a Metalsigma Tunesi S.r.l. che ha definito l'attuale compagine sociale nel 55% in capo a Federimmobiliare e 45% in capo a Metalsigma Tunesi.

La società prevede di chiudere il bilancio 2022 con un utile ante imposte di circa € 500.000.

Fra le altre partecipazioni di minore entità si elencano:

- partecipazione in carico ad un valore di € 1.032 acquisita nel 2007 dell'Istituto Bancario Banca di Credito Cooperativo di Cesena e Ronta, ora Credito Cooperativo Romagnolo - BCC di Cesena e Gatteo S.C. in attesa di liquidazione prevista entro la prima metà del 2023;
- partecipazione al Fondo Consortile Porto Fuori Est in carico ad un valore di € 3.099, acquisita nel 2012 a seguito dell'inserimento nel Consorzio Porto Fuori Est dell'area di Via Dorese. Nel corso dell'esercizio la società ha acquistato parte della quota detenuta nel Consorzio dalla Cooperativa ITER in liquidazione volontaria per poter procedere nelle attività necessarie alla valorizzazione dell'area;
- partecipazione, acquisita nel 2016, in Federcoop Romagna Soc. Coop., società di servizi integrati e personalizzati per l'azienda, in carico ad un valore di € 650.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto. Esso può comprendere anche i costi di indiretta imputazione per la quota ragionevolmente attribuibile ad un immobile. Con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli oneri relativi al finanziamento.

Il criterio predetto è valido ed applicabile fino a quando il valore di mercato di ciascun immobile è superiore al valore della rimanenza, e in caso contrario i costi di produzione vengono spesi nell'anno.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Var. ass.	Var. %
<i>Rimanenze</i>									
	Terreno ex Neri - Faenza	2.207.373	-	-	-	-	2.207.373	-	-
	Immobile via Manfredi - Lugo	1.733.135	6.100	-	-	-	1.739.235	6.100	-
	Immobile S.Pietro in Vincoli	521.400	-	-	-	-	521.400	-	-
	Immobile Via Teodorico - Ravenna	230.505	-	-	-	-	230.505	-	-

Immobile Via Mameli - Faenza	418.778	-	-	-	-	418.778	-	-
Immobile Via Mameli - UFFICI Alfonsine	364.334	-	-	-	-	364.334	-	-
Immobile Via Mameli- APPARTAMENTI Alfonsine	78.856	-	-	-	-	78.856	-	-
Fornace Zarattini capannone e uffici (RA)	4.060.835	87.452	-	-	-	4.148.287	87.452	2
Faenza - S.Andrea Terreno edificabile (RA)	2.552.516	-	-	-	-	2.552.516	-	-
REDA - Cantina	83.204	-	-	-	-	83.204	-	-
REDA - Terreno edificabile	1.677.966	-	-	-	-	1.677.966	-	-
REDA - Terreno agricolo	96.841	-	-	-	-	96.841	-	-
S.Alberto Capannone	470.927	-	-	-	-	470.927	-	-
S.Alberto Cabina elettrica	15.600	-	-	-	-	15.600	-	-
S.Alberto area edificabile	365.488	-	-	-	-	365.488	-	-
S.Alberto Terreno Agricolo	22.860	-	-	-	-	22.860	-	-
Immobile V.Faentina 69-V. Calatafimi 3 (RA)	1.651.136	34.375	-	-	-	1.685.511	34.375	2
Terreno Conselice-V.della Cooperazione	225.504	-	-	-	-	225.504	-	-
Porzione di fabbricato V. Faentina 106 PT (RA)	1.382.312	-	-	-	-	1.382.312	-	-
Fabbricato via A.Costa 31 Lavezzola	288.008	-	-	-	-	288.008	-	-
Fabbricato via A.Costa 29 Lavezzola	166.795	-	-	-	-	166.795	-	-
Terreno Lavezzola	45.234	-	-	-	-	45.234	-	-
Porz.fabbr.V.Faentina 106 II piano (RA)	1.667.006	-	-	-	-	1.667.006	-	-
Porz.fabbr.V.Agro Pontino 13 /A PT (RA)	427.409	17.114	-	-	-	444.523	17.114	4
Terreno Savio (Ex Scenario)	2.198.033	-	-	-	-	2.198.033	-	-
Terreno Via Dorese (RA)	1.152.708	-	-	-	1.152.708	-	1.152.708-	100-
Area Urbana Via Faentina, 224	260.000	-	-	-	-	260.000	-	-
Uffici V. Teodorico n.7 e 15-II P+6p+mb (RA)	1.039.211	-	-	-	-	1.039.211	-	-
Uffici V. Teodorico n.15-III P+2p+mobili (RA)	364.410	-	-	-	-	364.410	-	-
Immobile V.Faentina 106-uff. IP + arch. (RA)	1.793.220	-	-	-	-	1.793.220	-	-
Appartamento custode V. Faentina 106 (RA)	82.940	-	-	-	-	82.940	-	-
Propr.superf.imm.Cervia p. zza XXV Aprile	2.548.260	-	-	-	-	2.548.260	-	-
Ufficio V.Ravegnana, 96 PT e posti auto (RA)	1.560.681	5.230	-	-	-	1.565.911	5.230	-

Terreno edificabile Porto Fuori	- 1.254.396	-	-	-	1.254.396	1.254.396	-
Arrotondamento	2				1	1-	
Totale	31.753.487 1.404.667	-	-	1.152.708	32.005.445	251.958	

L'aumento di valore delle rimanenze per € 251.958 è riconducibile ad interventi di valorizzazione nei vari immobili di proprietà.

Il decremento del Terreno di Via Dorese, denominato "Cintura Verde", è dovuto alla sua cessione gratuita al Comune di Ravenna contestualmente al trasferimento della sua capacità edificatoria sul terreno di Via Bonifica, comparto S9 Porto Fuori Est, comparto quest'ultimo con destinazione residenziale e commerciale e nel quale Federimmobiliare avrà la proprietà di n. 14 lotti edificabili e di n. 1 lotto commerciale.

Il valore a bilancio del terreno edificabile di Porto Fuori comprende oltre al valore del terreno di Via Dorese, anche il valore della capacità edificatoria acquistata da Iter Soc. Coop. in liquidazione, con atto del Notaio Scalise del 10/05/2022, per € 67.723 e il pro quota versato da Federimmobiliare con riferimento agli oneri comunali garantiti all'atto della convenzione del Comparto S9.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di appositi fondi svalutazione per un ammontare complessivo a fine esercizio 2022 di € 72.381.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti</i>									
Fatture da emettere a clienti terzi		105.951	39.258	-	-	102.189	43.020	62.931-	59-
Fatture da emettere a controllate		-	17.278	-	-	-	17.278	17.278	-
Fatture da emettere a controllanti		-	23.143	-	-	-	23.143	23.143	-
Note credito da emettere a clienti terzi		192-	192	-	-	-	-	192	100-
Ft da emet a soc.control.da controllanti		10.000	103.354	-	-	24.320	89.034	79.034	790
Clienti terzi Italia		170.594	1.523.859	-	-	1.504.518	189.935	19.341	11
Finanziamenti attivi a Di Vittorio S.r.l. in liq.		9.312	-	-	-	-	9.312	-	-
Finanziamento attivo MTS S.r.l.		449.000	647.000	-	-	-	1.096.000	647.000	144
Anticipi a fornitori terzi		-	41.936	-	-	40.086	1.850	1.850	-
Depositi cauzionali per utenze		207	8	-	-	207	8	199-	96-
Crediti vari v/terzi		5.274	15.711	-	-	5.481	15.504	10.230	194
Crediti diversi		693	14.141	-	-	14.119	715	22	3
Crediti vs consolidante Federazione		-	15.120	-	-	-	15.120	15.120	-
Crediti vs. banche per comp. trim. li		1	2	-	-	1	2	1	100
Fornitori terzi Italia		114	762	-	-	876	-	114-	100-
Erario c/liquidazione Iva		-	203.078	23.287-	-	177.487	2.304	2.304	-
Erario c/ritenute su altri redditi		-	241	-	-	-	241	241	-
Ritenute subite su contributi		-	86	-	-	-	86	86	-

Erario c/acconti IRAP	24.907	28.988	-	-	24.907	28.988	4.081	16
INAIL dipendenti/collaboratori	-	9	7-	-	-	2	2	-
F.do sval.fin.ti attivi non immobilizzati	9.312-	-	-	-	-	9.312-	-	-
Fondo svalutaz.crediti vs cli.non dedotti	60.563-	12.275	-	-	-	48.288-	12.275	20-
Fondo sval.cred.vs clienti dedot.	14.781-	-	-	-	-	14.781-	-	-
Arrotondamento	1					3-	4-	
Totale	691.206	2.686.441	23.294-	-	1.894.191	1.460.158	768.952	

Il finanziamento erogato alla controllata MTS S.r.l., di € 647.000, è stato ceduto a terzi e incassato a fine esercizio.

Al 31/12 è ancora iscritto fra i crediti in quanto la cessione è avvenuta pro-solvendo pertanto i rischi legati all'eventuale insolvenza del debitore ceduto rimangono in capo a Federimmobiliare per i successivi 12 mesi dalla cessione con le conseguenti annotazioni contabili.

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilita' liquide</i>									
	Banca c/c	251.494	4.714.538	-	-	4.873.347	92.685	158.809-	63-
	Cassa	310	-	-	-	98	212	98-	32-
	Arrotondamento	1					1	-	
Totale		251.805	4.714.538	-	-	4.873.445	92.898	158.907-	

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti vengono valutati rispettando il criterio della loro competenza economica in relazione al tempo ai sensi dell'art 2424 bis, 6° c., Codice Civile.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	38.725	6.779	-	-	7.600	37.904	821-	2-
Totale	38.725	6.779	-	-	7.600	37.904	821-	2-

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti attivi	
	- Imp.sost.,oneri, sp.perizie su mutui quote da 2023 fino a scad. mutui (€ 32.997);	
	- Derattizzazione imm. Alfonsine dal 1/1/23-6/02/23 (€ 44);	37.904
	- Preventivo Condominio V. Mameli 1/01/23-30/06/23 (€ 484);	
	- Sp.cond I sem 2023 quota proprietario Bandiera Cristina Agro Pontino (€ 180);	
	- Locazione e gestione serzi Unipol Rental Gen.2023 (€ 519);	
	- Buoni Elettronici Gen.2023 (€ 90);	
	- Polizza amm.ri e sindaci anno 2023 (€ 3.590).	
Totale		37.904

Si evidenzia che sul totale dei risconti attivi la parte relativa agli oneri pluriennali su mutui che hanno una scadenza oltre il quinto anno successivo a quello in chiusura è di € 19.417.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	13.458.000	5.000.000	-	-	-	18.458.000	5.000.000	37
	Totale	13.458.000	5.000.000	-	-	-	18.458.000	5.000.000	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva legale	18.762	48.617	-	-	-	67.379	48.617	259
	Totale	18.762	48.617	-	-	-	67.379	48.617	
<i>Altre riserve</i>									
	Riserva da versamenti in c /capitale	800.000	-	-	-	-	800.000	-	-
	Totale	800.000	-	-	-	-	800.000	-	
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>									
	Perdita portata a nuovo	5.258.440-	-	-	-	-	5.258.440-	-	-
	Totale	5.258.440-	-	-	-	-	5.258.440-	-	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Utile d'esercizio	48.617	85.527	-	-	48.617	85.527	36.910	76
	Totale	48.617	85.527	-	-	48.617	85.527	36.910	
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	9.066.939	5.134.144	-	-	48.617	14.152.466	5.085.527	56

In data 3/11/2022, con Assemblea Straordinaria dei Soci, è stato deliberato l'aumento del capitale sociale di € 5.000.000, versato interamente pro quota da entrambi i Soci.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>									
	BCC accollo mutuo Faentina 224 /Federaz	614.359	-	-	-	52.695	561.664	52.695-	9-
	BCC accollo mutuo Reda /Federazione	307.180	-	-	-	55.184	251.996	55.184-	18-

B.Pugl/Basil.accollo Faentina 106 PT /Fed	101.447	-	-	-	38.901	62.546	38.901-	38-
BPER accolloV.Faentina IIP,V.A. Pontino	396.682	-	-	-	48.584	348.098	48.584-	12-
Banca Pop.emilia Romagna mutuo Scenario	482.347	-	-	-	45.165	437.182	45.165-	9-
Mutuo BPER su Cervia 1°	474.999	-	-	-	109.408	365.591	109.408-	23-
Mutuo BPER su Cervia 2°	741.860	-	-	-	61.061	680.799	61.061-	8-
Mutuo ipotecario CariCesena €800.000	366.828	-	-	-	58.993	307.835	58.993-	16-
Mutuo ipotecario BPER €2,5 mln	1.885.555	-	-	-	101.889	1.783.666	101.889-	5-
Mutuo ipotecario Unipol €1,4 mln	1.052.814	-	-	-	56.483	996.331	56.483-	5-
La Cassa di Ravenna spa mutuo chirog.	-	1.200.000	-	-	60.673	1.139.327	1.139.327	-
La Cassa di Ravenna/mutuo V. Teodorico	954.811	-	-	-	61.581	893.230	61.581-	6-
BCC Ra/mutuo V. Faentina 224 II grado	907.943	-	-	-	75.527	832.416	75.527-	8-
SFNP Parfinco	2.349.000	-	-	-	-	2.349.000	-	-
Finanziatori terzi c/cessione crediti	-	650.500	-	-	-	650.500	650.500	-
Fatture da ricevere da fornitori terzi	138.902	63.475	-	-	131.402	70.975	67.927-	49-
Fatture da ricevere da controllanti	269.355	344.062	-	-	269.355	344.062	74.707	28
Fornitori terzi Italia	96.799	892.284	-	-	776.760	212.323	115.524	119
Fornitori controllanti	1.500.000	-	-	-	1.500.000	-	1.500.000-	100-
Erario c/liquidazione Iva	23.287	-	-	23.287	-	-	23.287-	100-
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.	2.032	8.238	-	-	8.930	1.340	692-	34-
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	1.926	5.866	-	-	4.823	2.969	1.043	54
Erario c/rit. su redditi collab.coord.	484	-	-	-	484	-	484-	100-
Erario c/ritenute ex-1004 assimilati	-	347	-	-	-	347	347	-
Erario c/ritenute Irpef 3800/3816	1	968	-	-	946	23	22	2.200
Debiti tributari Ires e Irap	28.988	34.097	-	-	28.988	34.097	5.109	18
Debiti vs Erario per bolli	20	-	-	-	20	-	20-	100-
INPS	2.128	15.311	-	-	15.286	2.153	25	1
INAIL dipendenti/collaboratori	7	-	-	7	-	-	7-	100-
Debiti vs.Inps assimilati	428	328	-	-	428	328	100-	23-
Anticipi da clienti terzi	-	48.604	-	-	46.834	1.770	1.770	-
Debiti diversi verso impr. controllanti	21.009	24.742	-	-	21.009	24.742	3.733	18
Depositi cauzionali ricevuti su affitti	80.957	44.000	-	-	8.280	116.677	35.720	44
Debiti v/amministratori e sindaci	-	887	-	-	887	-	-	-
Debiti per trattenute c/terzi	13.765	-	-	-	13.765	-	13.765-	100-
Debiti diversi verso terzi	-	67.723	-	-	2.002	65.721	65.721	-
Debiti diversi	31.061	65.962	-	-	78.476	18.547	12.514-	40-
Federazione delle Coop.ve c/c 00517	15.130.875	2.051.716	-	-	5.953.864	11.228.727	3.902.148-	26-

Debiti x interessi su dep.cauz.affitti	2.751	1.136	-	-	363	3.524	773	28
Deb vs.Previdenza Cooperativa	1.047	3.801	-	-	3.756	1.092	45	4
Deb. vs. BANCHE	200.839	449	-	-	29.500	171.788	29.051-	14-
Debiti per nuovo fondo san. edili	7	83	-	-	82	8	1	14
Personale c/retribuzioni	1.841	27.247	-	-	26.896	2.192	351	19
Debiti vs personale per oneri figurativi	5.379	5.571	-	-	5.380	5.570	191	4
Arrotondamento	1-					3-	2-	
Totale	28.189.712	5.557.397	-	23.294	9.754.660	23.969.153	4.220.559-	

Il Debito verso Parfinco S.p.A. di € 2.349.000 deriva dalla sottoscrizione da parte del Socio degli SFNP (strumenti finanziari non partecipativi) emessi da Federimmobiliare in data 16 dicembre 2019 in sede di Assemblea Straordinaria.

Si evidenzia che complessivamente sono stati deliberati SFNP per € 3 milioni della durata di anni tre dalla loro sottoscrizione, offerti esclusivamente a Parfinco.

Trattasi di strumenti che non godono di diritti amministrativi ma di soli diritti patrimoniali nei termini definiti nel relativo regolamento.

Il decremento di € 4.220.559 dei debiti rispetto all'esercizio precedente deriva principalmente dal versamento dell'aumento del capitale sociale deliberato effettuato dai Soci.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	2.349.000	-	2.349.000	2.349.000	-	-
Debiti verso banche	8.487.663	344.804	8.832.467	1.005.230	7.827.237	4.639.632
Debiti verso altri finanziatori	-	650.500	650.500	650.500	-	-
Acconti	-	1.770	1.770	1.770	-	-
Debiti verso fornitori	235.700	47.597	283.297	283.297	-	-
Debiti verso controllanti	16.921.239	(5.323.708)	11.597.531	11.597.531	-	-
Debiti tributari	56.737	(17.962)	38.775	38.775	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.564	(83)	2.481	2.481	-	-
Altri debiti	136.809	76.523	213.332	213.331	-	-
Totale debiti	28.189.712	(4.220.559)	23.969.153	16.141.915	7.827.237	4.639.632

Il debito verso imprese controllanti è prevalentemente rappresentato dal saldo a debito del conto corrente improprio affidato che Federimmobiliare ha aperto presso Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna S.C.p.A.

Ratei e risconti passivi

Tali ratei e risconti sono stati valutati rispettando il criterio della loro competenza economica in relazione al tempo ai sensi dell'art. 2424 bis, 6° c., Codice Civile.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Ratei passivi	12.362	14.956	-	-	12.362	14.956	2.594	21
	Risconti passivi	78.458	81.109	-	-	78.458	81.109	2.651	3
	Arrotondamento	1-					-	1	

Totale	90.819	96.065	-	-	90.820	96.065	5.246
---------------	---------------	---------------	----------	----------	---------------	---------------	--------------

Nella seguente tabella è dettagliata la composizione delle voci.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi	14.956
	- Interessi passivi su mutui quota 2022	
	Risconti passivi	81.109
	- Affitti competenza 2023 già fatturati al 31/12/2022	
Totale		96.065

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I ricavi dell'anno sono così suddivisi:

- da locazioni € 1.061.579;
- da consulenze tecniche prestate a terzi: € 121.096;
- da altri ricavi: € 58.029.

Quest'ultimo importo comprende prevalentemente ricavi da ribalti utenze ai locatari.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari se presenti, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	260.620
Altri	347.009
Totale	607.629

La suddivisione degli stessi è dettagliata nella seguente tabella.

Descrizione	Dettaglio	Importo
<i>verso imprese controllate</i>		
	Oneri finanziari verso controllate	-1.750
	Totale	-1.750
<i>verso imprese controllanti</i>		
	Interessi pass. c/c 517 Federazione	-343.182
	Oneri finanziari vs. controllante	-130
	Totale	-343.312
<i>verso banche</i>		
	Sopravvenienze passive C.17	-126
	Interessi passivi bancari	-1
	Commissioni bancarie su finanziamenti	-2.138
	Interessi passivi su mutui-finanziamenti	-258.355
	Totale	-260.620
<i>verso altri</i>		
	Imposta sostitutiva mutui	-789
	Interessi passivi di mora	-1
	Interessi passivi diversi	-1.157
	Totale	-1.947

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte differite e anticipate

Non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

Imposte correnti

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte di competenza stanziate nell'esercizio sono:

- IRAP per € 34.097;
- IRES per € 24.742;
- differenze positive da stanziamento IRES dell'esercizio precedente € 2.426.

Si specifica che la società rientra nel consolidato fiscale della controllante.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Esso inoltre fornisce le informazioni necessarie per valutare la situazione finanziaria della società (compresa la liquidità e solvibilità).

Si precisa che nella parte "C" relativa ai flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento e in particolare nel rigo delle variazioni dei debiti a breve verso banche, sono presenti € 3.902.148 riconducibili al decremento del debito di c/c improprio acceso presso Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna S.C.p.A.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo e di controllo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	1.785	11.440

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In data 16/12/2019 la società ha emesso SFNP (strumenti finanziari non partecipativi) ai sensi del combinato disposto dell'art. 9 dello Statuto Sociale, dell'articolo 2346 comma 6 e dell'art. 2411 comma 3 del codice civile; in particolare, Federimmobiliare ha emesso n. 6.000 titoli rappresentativi di SFNP del valore nominale di € 500 ciascuno, per un ammontare complessivo di € 3.000.000.

Tale emissione aveva la finalità di sostenere iniziative finanziarie dell'emittente nei termini previsti dal relativo regolamento approvato in Assemblea Straordinaria.

Gli SFNP della durata di anni 3 dalla loro sottoscrizione, non godono di diritti amministrativi ma di soli diritti patrimoniali nei termini previsti dal relativo regolamento ed erano offerti in sottoscrizione unicamente al socio Parfinco S.p.A., il quale ne ha sottoscritti € 2.349.000 interamente versati.

In data 14/12/2022 è scaduto il termine per la sottoscrizione di SFP (strumenti finanziari partecipativi) emessi in data 15/06 /2021 dalla società con Assemblea Straordinaria per un ammontare complessivo di € 10.000.000.

Tale emissione aveva la finalità di sostenere iniziative finanziarie dell'emittente nei termini previsti dal relativo regolamento, ma non ha visto alcuna sottoscrizione.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

La società ha in essere al 31/12/2022 le seguenti garanzie e impegni prestati:

- garanzia fideiussoria prestata a Unicredit Banca S.p.A. nell'interesse di Florida S.r.l. per un importo di € 20.000 per elasticità di cassa;
- garanzia fideiussoria a favore di La Cassa di Ravenna S.p.A. nell'interesse di MTS S.r.l. per un importo di € 750.000 a valere sulla linea a breve concessa alla partecipata;
- garanzia fideiussoria a favore di BCC Ravennate Forlivese e Imolese nell'interesse di MTS S.r.l. per un importo di € 750.000 a valere sulla linea a breve concessa alla partecipata;
- coobbligazione su fideiussione UnipolSai rilasciata per conto del Consorzio Porto Fuori Est a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria dell'importo di € 1.039.717;

- coobbligazione su fideiussione UnipolSai rilasciata per conto del Consorzio Porto Fuori Est a garanzia delle opere pubbliche dell'importo di € 659.649;
- impegno a favore di CO.PU.RA. Soc.Coop. per riacquisto azioni per un importo di € 350.000.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

La società ha intrattenuto rapporti economici significativi, oltre che con la controllante Federazione delle Cooperative anche con il socio Parfinco S.p.A., rapporti che si sono espressi in una razionalizzazione di alcune attività quali la tenuta della contabilità, la segreteria sociale, la gestione finanziaria e la gestione immobiliare.

La società presta attività di consulenza tecnica alle controllate Florida S.r.l. e MTS S.r.l. e attività di supporto nella fase di progettazione di impianti alla società Greentechnology S.r.l., società controllata da Federazione delle Cooperative.

Tutte le condizioni poste in essere rientrano nell'ordinaria gestione e sono regolate, attraverso la sottoscrizione di appositi contratti, a condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

La crisi russo-ucraina iniziata a febbraio 2022, tuttora in corso, e le sanzioni internazionali adottate contro la Russia e la Bielorussia, hanno prodotto inevitabilmente conseguenze anche per le società italiane che intrattengono rapporti produttivi, commerciali e finanziari con i Paesi cui sono rivolte.

Si precisa che la società non opera né sul mercato russo né in quello ucraino pertanto non subisce conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

Al momento non è possibile stimare gli effetti futuri in capo alla società generati dalla crisi economica e allo stato attuale non ci sono altre informazioni che comportino criticità sulla continuità aziendale.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Nel seguente prospetto, ai sensi dell'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile, si riporta il nome e la sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa consolidata. Nello stesso viene inoltre indicato il luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato.

	Insieme più piccolo
Nome dell'impresa	FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A
Città (se in Italia) o stato estero	ITALIA
Codice fiscale (per imprese italiane)	00081510398
Luogo di deposito del bilancio consolidato	RAVENNA

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-quinquies del codice civile, si evidenzia che tale impresa redige il bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata.

E' opportuno inoltre evidenziare che la controllante Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna alla data odierna non ha ancora approvato il progetto di bilancio 2022.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Si rende noto che la società appartiene al gruppo Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna S.C.p.A. ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della stessa Federazione delle Cooperative.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento, relativo agli esercizi 2021 e 2020.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	65.666.083	68.890.286
C) Attivo circolante	35.454.718	32.343.002
D) Ratei e risconti attivi	37.280	30.020
Totale attivo	101.158.081	101.263.308
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	27.736.102	27.736.102
Riserve	76.289	34.258
Utile (perdita) dell'esercizio	64.263	43.330
Totale patrimonio netto	27.876.654	27.813.690
B) Fondi per rischi e oneri	19.988	26.651
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	91.978	271.639
D) Debiti	73.156.508	73.119.660
E) Ratei e risconti passivi	12.953	31.668
Totale passivo	101.158.081	101.263.308

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	1.941.984	4.064.577
B) Costi della produzione	2.248.953	3.598.971
C) Proventi e oneri finanziari	423.771	(325.625)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(65.000)	(70.000)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(12.461)	26.651
Utile (perdita) dell'esercizio	64.263	43.330

Le copie integrali dell'ultimo bilancio, nonché le Relazioni degli Amministratori, dei Sindaci e del soggetto incaricato del controllo contabile di Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna S.C.p.A., sono depositate presso la sede della società così come disposto dall'art. 2429, c. 3 del Codice Civile.

Azioni proprie e di società controllanti

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

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Sulla base di quanto previsto dall'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, sostituito dall'art. 35 del D.L. n. 34/2019 (c.d. DL "crescita") si evidenzia che la società nel corso dell'anno solare 2022 ha percepito il seguente contributo pubblico:

- € 7.314 al lordo delle ritenute applicate a norma di legge, a fronte dell'energia elettrica prodotta, dal G.S.E. Gestore dei Servizi Energetici S.p.A. - Via Maresciallo Pilsudski, 92 - Roma - P.Iva e C.F. n. 05754381001.

Si rimanda a quanto pubblicato nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato per quanto riguarda le garanzie pubbliche ricevute sul nuovo finanziamento e sulle moratorie ottenute dal sistema bancario, sui finanziamenti già esistenti, richieste negli ultimi due esercizi.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di € 85.527 alla riserva legale.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Ravenna, 27/03/2023

Il Presidente,

Daniele Peroni

ALLEGATO 4

Bilancio Recter srl al 31/12/2022

RECTER S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA VITTIME CIVILI DI GUERRA 5 FAENZA RA
Codice Fiscale	01479200394
Numero Rea	RA 162490
P.I.	01479200394
Capitale Sociale Euro	1.500.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	382109
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.173.412	1.202.137
II - Immobilizzazioni materiali	3.974.772	4.318.842
III - Immobilizzazioni finanziarie	228.089	706.261
Totale immobilizzazioni (B)	5.376.273	6.227.240
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	271.638	261.694
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.327.176	2.320.584
esigibili oltre l'esercizio successivo	368.402	7.776
imposte anticipate	188.698	204.913
Totale crediti	3.884.276	2.533.273
IV - Disponibilità liquide	557.038	565.151
Totale attivo circolante (C)	4.712.952	3.360.118
D) Ratei e risconti	165.653	97.170
Totale attivo	10.254.878	9.684.528
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.500.000	1.500.000
IV - Riserva legale	300.000	300.000
VI - Altre riserve	1.021.868	711.192
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	668.978	310.678
Totale patrimonio netto	3.490.846	2.821.870
B) Fondi per rischi e oneri	200.000	100.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	219.575	179.674
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.107.253	3.715.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.935.458	2.770.292
Totale debiti	6.042.711	6.486.112
E) Ratei e risconti	301.746	96.872
Totale passivo	10.254.878	9.684.528

Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.759.181	6.680.170
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	9.944	23.535
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	9.944	23.535
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	31.963	10.205
altri	106.336	152.836
Totale altri ricavi e proventi	138.299	163.041
Totale valore della produzione	7.907.424	6.866.746
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	541.376	510.745
7) per servizi	4.645.650	3.818.375
8) per godimento di beni di terzi	558.792	714.957
9) per il personale		
a) salari e stipendi	447.100	422.549
b) oneri sociali	126.960	107.749
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	46.874	54.034
c) trattamento di fine rapporto	45.603	32.087
e) altri costi	1.271	21.947
Totale costi per il personale	620.934	584.332
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	361.023	393.062
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	39.225	43.860
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	321.798	349.202
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	16.597	12.410
Totale ammortamenti e svalutazioni	377.620	405.472
12) accantonamenti per rischi	100.000	100.000
14) oneri diversi di gestione	86.249	53.364
Totale costi della produzione	6.930.621	6.187.245
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	976.803	679.501
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	34.072	-
altri	47	94
Totale proventi da partecipazioni	34.119	94
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	374	2.644
Totale proventi diversi dai precedenti	374	2.644
Totale altri proventi finanziari	374	2.644
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	93.193	107.469
Totale interessi e altri oneri finanziari	93.193	107.469
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(58.700)	(104.731)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		

18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	23.407
Totale rivalutazioni	-	23.407
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	128.022
Totale svalutazioni	-	128.022
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(104.615)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	918.103	470.155
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	232.910	145.096
imposte differite e anticipate	16.215	14.381
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	249.125	159.477
21) Utile (perdita) dell'esercizio	668.978	310.678

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile netto d'esercizio pari a Euro 668.978.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite da rilevanti cambiamenti organizzativi ed esigenze di tipo contabile/amministrativo legate alla particolare struttura commerciale della società.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore del recupero, trattamento e smaltimento di rifiuti non pericolosi, in prevalenza inerti e lignocellulosici.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nell'esercizio 2022, il nostro paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna dire, altresì, che nel corso dell'anno si sono manifestate problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei, anche in conseguenza del conflitto russo-ucraino, divampato in piena Europa nello scorso mese di febbraio.

Tuttavia, questa situazione non ha avuto effetti rilevanti sulla società sia da un punto di vista economico, finanziario e patrimoniale, per cui ai sensi dell'art. 2428 comma 3 punto 6 C.C. si segnala che non ci sono state alterazioni dell'economicità complessiva e non resta pregiudicata la continuazione dell'attività aziendale.

Ai sensi dell'art. 2428 comma 3 n.1, si forniscono le seguenti informazioni.

Nel corso del 2022 la società ha ottenuto la marcatura CE dei materiali inerti destinati alla vendita.

Inoltre, sono state effettuate attività di Ricerca & Sviluppo e di innovazione tecnologica, per le quali rispetto agli spunti identificati nel corso dell'anno precedente vediamo le seguenti evoluzioni:

Restano sospesi:

- Georeferenziazione e localizzazione remota dei cassoni
- Studio di fattibilità per il miglioramento del processo di recupero ed invio a riuso del "PVC"

Si aggiunge una nuova ipotesi potenzialmente interessante:

- Nuovi processi di vagliatura per la produzione di sabbietta

Vengono abbandonate le idee relative a:

- Mappatura tridimensionale mediante utilizzo dei droni dello stato di riempimento delle discariche
- Studio di fattibilità per nuove AIA

I costi sostenuti rientrano nella possibilità di riconoscimento del credito d'imposta di cui alla Legge n. 190/2014 e s.m.i., Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Finanziaria 2020) e del successivo Decreto MISE del 26 maggio 2020.

Il valore di detto credito d'imposta relativo all'esercizio è in corso di determinazione.

Pertanto, nel rispetto del principio della prudenza nella rappresentazione delle poste di bilancio, i costi e gli oneri inerenti la ricerca e sviluppo non sono stati capitalizzati e il credito d'imposta relativo non è stato stanziato nell'attivo patrimoniale.

Il credito d'imposta fruito a fronte dell'attività di ricerca e sviluppo svolta nell'esercizio precedente è invece dettagliato nella apposita sezione.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. Talune notizie di norma formanti argomento della relazione sulla gestione verranno introdotte nella nota in trattazione.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di contabilità; esso rappresenta, pertanto, con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice civile.

Sebbene l'art. 2435-bis C.c. preveda l'esonero della redazione del rendiconto finanziario per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, per una migliore comprensibilità dei flussi finanziari relativi all'attività aziendale si è provveduto alla redazione del rendiconto finanziario ex art. 2425-ter C.c.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c..

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

Non si sono verificati errori di rilevante entità da correggere.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

Rif. art. 2426, primo comma, C.c.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c.1 n.1 C.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Sindaco Unico ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

L'avviamento, acquisito a titolo oneroso, è stato iscritto nell'attivo con il consenso del Sindaco Unico per un importo pari al costo per esso sostenuto e viene ammortizzato in un periodo che corrisponde alla sua vita utile e comunque non superiore a 10 anni.

Le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con un'aliquota annua del 20%.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022; pertanto, gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

In ossequio alle disposizioni dettate dall'art.2427 comma 1 n.3-bis Codice Civile, si segnala che per le immobilizzazioni immateriali non si sono verificati i presupposti per la loro svalutazione in assenza di perdite durevoli di valore.

Infatti, è ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato Patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto o di produzione, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianti e mezzi di sollevamento e pesatura	7,5 %
Impianti generici	8 %
Impianti specifici	10 %
Costruzioni leggere	10 %
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12 %
Arredi	15 %
Macchine operatrici	20 %
Autocarri	20 %
Macchine d'ufficio e computer	20 %
Attrezzature	25 %
Autovetture	25 %
Impianto allarme	30 %

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022; pertanto, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

In ossequio alle disposizioni dettate dall'art.2427 comma 1 n.3-bis Codice civile, si segnala che per le immobilizzazioni materiali non si sono verificati i presupposti per la loro svalutazione in assenza di perdite durevoli di valore.

Infatti, è ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato Patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche sono imputate direttamente nell'esercizio e sono perciò estranee alla categoria dei costi capitalizzati, salvo quelle che, avendo valore incrementativo, allorquando si manifestano, sono di norma portate ad incremento del valore del cespito secondo i principi di cui sopra.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate con il metodo del patrimonio netto, che consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato dell'esercizio precedente della partecipata.

Tutte le altre partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, ove per costo si intende l'onere sostenuto per l'acquisto o la sottoscrizione, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.)

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c., modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

I prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

Il costo di produzione comprende i costi diretti e i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuale.

Si dà atto che nei siti produttivi impiegati dalla società sono altresì giacenti materiali non destinabili alla vendita ma da smaltire mediante conferimento in discarica. In considerazione di ciò, sono stati imputati nel presente bilancio i costi presunti di smaltimento ed il relativo debito.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D.Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare, sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo. L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Gli impegni sono rappresentati da obbligazioni assunte dalla società verso terzi per locazione finanziaria di beni strumentali e consistono in canoni di leasing a scadere.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali sia le garanzie reali. La natura delle garanzie reali prestate è rappresentata da iscrizioni ipotecarie su beni immobili di proprietà a garanzia di mutui i cui debiti residui risultano iscritti nel passivo patrimoniale.

Le altre garanzie sono costituite da fidejussioni prestate a terzi e da polizze fidejussorie stipulate a favore di enti pubblici necessarie all'esercizio di attività d'impresa.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.809.963	6.587.387	1.246.461	9.643.811
Rivalutazioni	-	-	160.506	160.506
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	607.826	2.268.545		2.876.371
Svalutazioni	-	-	700.706	700.706
Valore di bilancio	1.202.137	4.318.842	706.261	6.227.240
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	10.500	67.928	33.757	112.185
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	511.929	511.929
Ammortamento dell'esercizio	39.225	321.798		361.023
Altre variazioni	-	(90.200)	-	(90.200)
Totale variazioni	(28.725)	(344.070)	(478.172)	(850.967)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.820.463	6.565.115	914.095	9.299.673
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	647.051	2.590.343		3.237.394
Svalutazioni	-	-	686.006	686.006
Valore di bilancio	1.173.412	3.974.772	228.089	5.376.273

Immobilizzazioni immateriali

Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	13.545	10.660	1.185.288	600.470	1.809.963

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.545	10.660	129.525	454.096	607.826
Valore di bilancio	-	-	1.055.763	146.374	1.202.137
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	10.500	-	-	10.500
Ammortamento dell'esercizio	-	2.100	30.261	6.864	39.225
Totale variazioni	-	8.400	(30.261)	(6.864)	(28.725)
Valore di fine esercizio					
Costo	13.545	21.160	1.185.288	600.470	1.820.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.545	12.760	159.786	460.960	647.051
Valore di bilancio	-	8.400	1.025.502	139.510	1.173.412

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022; pertanto, gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 la società ha ricevuto un contributo in conto capitale per l'acquisto di un programma di interconnessione 4.0 per alcuni macchinari; per la contabilizzazione di tale contributo è stato scelto il metodo indiretto, pertanto è stato rilevato nella voce del conto economico "A5 altri ricavi e proventi" per euro 5.250 e rinviato per competenza agli esercizi successivi attraverso la rilevazione di un risconto passivo per euro 4.200. Il contributo di competenza dell'esercizio ammonta pertanto ad euro 1.050.

Immobilizzazioni materiali

Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	3.528.982	2.518.279	311.350	138.576	90.200	6.587.387
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	215.499	1.681.632	270.195	101.219	-	2.268.545
Valore di bilancio	3.313.483	836.647	41.155	37.357	90.200	4.318.842
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	4.409	1	10.202	53.316	-	67.928
Ammortamento dell'esercizio	10.488	273.595	19.094	18.621	-	321.798
Altre variazioni	-	-	-	-	(90.200)	(90.200)
Totale variazioni	(6.079)	(273.594)	(8.892)	34.695	(90.200)	(344.070)
Valore di fine esercizio						
Costo	3.533.391	2.518.280	321.552	191.892	-	6.565.115
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	225.987	1.955.227	289.289	119.840	-	2.590.343
Valore di bilancio	3.307.404	563.053	32.263	72.052	-	3.974.772

Per quanto riguarda i terreni, non si è proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al loro valore, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 la società non ha ricevuto contributi in conto capitale per l'acquisto di immobilizzazioni materiali.

Previsioni andamento economico per il prossimo triennio

Previsione andamento economico per il prossimo triennio (stimato in ragione delle conoscenze andamentali storiche e considerazioni commerciali:

	2023	2024	2025
Ricavi caratteristici	8.000.000	8.250.000	8.300.000
Costi caratteristici	6.500.000	6.650.000	6.700.000
Margine operativo lordo	1.500.000	1.600.000	1.600.000
Ammortamenti Accantonamenti	500.000	500.000	500.000
Risultato caratteristico	1.000.000	1.100.000	1.100.000
Oneri finanziari	90.000	90.000	60.000
Risultato ordinario	910.000	1.010.000	1.040.000

Diamo atto che la previsione economica per i prossimi tre anni, escluse le componenti straordinarie e le imposte, evidenzia un M.O.L. positivo e di importo sufficiente alla copertura degli ammortamenti attesi, talchè non si procede a svalutazione di immobilizzazioni materiali e immateriali.

Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

La società ha in essere n. 6 contratti di locazione finanziaria per i principali dei quali, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- Contratto di locazione finanziaria (leasing): n. A1D59372;
- Data: 01 luglio 2022;
- Concedente: "BNL Leasing S.p.A.", con sede in Milano, Codice fiscale: 09973940969; Partita I.V.A.: 09973943969;
- Descrizione del bene: Escavatore Volvo EC 220;
- Costo di acquisto del bene: euro 197.000, più I.V.A.;
- Durata (rate): n. 60 mesi;

- Corrispettivo complessivo: euro 199.332;
- Variabilità del corrispettivo e dei canoni (indicizzazione): Euribor media mensile 3 mesi;
- Tasso di riferimento per l'indicizzazione: 0,0 %;
- Prezzo per l'opzione: euro 1.970, più I.V.A.;
- Valore attuale dei canoni a scadere: euro 144.726;
- Interessi dell'esercizio: euro 1.776;
- Ammortamenti al 31 dicembre 2022: euro 19.700;
- Valore canoni liquidati: euro 52.954.

* * * * *

- Contratto di locazione finanziaria (leasing): n. A1D59370;
- Data: 01 novembre 2022;
- Concedente: "BNL Leasing S.p.A.", con sede in Milano, Codice fiscale: 09973940969; Partita I.V.A.: 09973943969;
- Descrizione del bene: Pala gommata Volvo L 120 H;
- Costo di acquisto del bene: euro 254.000, più I.V.A.;
- Durata (rate): n. 60 mesi;
- Corrispettivo complessivo: euro 257.007;
- Variabilità del corrispettivo e dei canoni (indicizzazione): Euribor media mensile 3 mesi;
- Tasso di riferimento per l'indicizzazione: 0,0 %;
- Prezzo per l'opzione: euro 2.540, più I.V.A.;
- Valore attuale dei canoni a scadere: euro 199.886;
- Interessi dell'esercizio: euro 1.168;
- Ammortamenti al 31 dicembre 2022: euro 25.400;
- Valore canoni liquidati: euro 54.295.

* * * * *

- Contratto di locazione finanziaria (leasing): n. 122849;
- Data: 11 febbraio 2019;
- Concedente: "RCI Banque S.A.", con sede in Roma, Codice fiscale e Partita I.V.A.: 05574741004;
- Descrizione del bene: n. 1 autovettura Dacia Duster targata FV186BX;
- Costo di acquisto del bene: euro 16.718, più I.V.A. (euro 13.624 più euro 3.094 di estensione garanzia);
- Durata (rate): n. 48 mesi;
- Corrispettivo complessivo: euro 17.243;
- Variabilità del corrispettivo e dei canoni (indicizzazione): Euribor media mensile 3 mesi;
- Tasso di riferimento per l'indicizzazione: 0,0 %;
- Prezzo per l'opzione: euro 1.362, più I.V.A.;
- Valore attuale dei canoni a scadere: euro 689;
- Interessi dell'esercizio: euro 274;
- Ammortamenti al 31 dicembre 2022: euro 14.628;
- Valore canoni liquidati: euro 16.524.

* * * * *

- Contratto di locazione finanziaria (leasing): n. 3093080;
- Data: 11 marzo 2019;
- Concedente: "Sella Leasing S.p.A.", con sede in Biella, Codice fiscale: 00528570021; Partita I.V.A.: 00528570021;
- Descrizione del bene: n. 8 cassoni scarrabili;
- Costo di acquisto del bene: euro 34.000, più I.V.A.;
- Durata (rate): n. 60 mesi;
- Corrispettivo complessivo: euro 35.921;
- Variabilità del corrispettivo e dei canoni (indicizzazione): Euribor media mensile 3 mesi;
- Tasso di riferimento per l'indicizzazione: 0,0001 %;

- Prezzo per l'opzione: euro 340, più I.V.A.;
- Valore attuale dei canoni a scadere: euro 8.101;
- Interessi dell'esercizio: euro 383;
- Ammortamenti al 31 dicembre 2022: euro 23.800;
- Valore canoni liquidati: euro 27.653.

* * * * *

- Contratto di locazione finanziaria (leasing): n. 3093083;
- Data: 11 marzo 2019;
- Concedente: "Sella Leasing S.p.A.", con sede in Biella, Codice fiscale: 00528570021; Partita I.V.A.: 00528570021;
- Descrizione del bene: autocarro Ford Courier Van targa FV269BY;
- Costo di acquisto del bene: euro 10.236, più I.V.A.;
- Durata (rate): n. 60 mesi;
- Corrispettivo complessivo: euro 10.812;
- Variabilità del corrispettivo e dei canoni (indicizzazione): Euribor media mensile 3 mesi;
- Tasso di riferimento per l'indicizzazione: 0,0001 %;
- Prezzo per l'opzione: euro 102, più I.V.A.;
- Valore attuale dei canoni a scadere: euro 2.278;
- Interessi dell'esercizio: euro 111;
- Ammortamenti al 31 dicembre 2022: euro 7.165;
- Valore canoni liquidati: euro 8.489.

* * * * *

- Contratto di locazione finanziaria (leasing): n. 3093081;
- Data: 11 marzo 2019;
- Concedente: "Sella Leasing S.p.A.", con sede in Biella, Codice fiscale: 00528570021; Partita I.V.A.: 00528570021;
- Descrizione del bene: autovettura Ford C Max targa FV268BY;
- Costo di acquisto del bene: euro 18.131, più I.V.A.;
- Durata (rate): n. 60 mesi;
- Corrispettivo complessivo: euro 19.154;
- Variabilità del corrispettivo e dei canoni (indicizzazione): Euribor media mensile 3 mesi;
- Tasso di riferimento per l'indicizzazione: 0,0001 %;
- Prezzo per l'opzione: euro 181, più I.V.A.;
- Valore attuale dei canoni a scadere: euro 4.036;
- Interessi dell'esercizio: euro 197;
- Ammortamenti al 31 dicembre 2022: euro 12.692;
- Valore canoni liquidati: euro 15.039.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	530.085
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	61.753
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	359.716
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	4.437

Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 la società ha ricevuto un contributo in conto esercizio per l'acquisizione in leasing di macchinari interconnessi 4.0 per un importo di euro 14.083.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	622.958	9.800	33.603	666.361
Rivalutazioni	160.506	-	-	160.506
Svalutazioni	260.606	-	-	260.606
Valore di bilancio	522.858	9.800	33.603	566.261
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	2.757	2.757
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	511.927	-	-	511.927
Altre variazioni	-	-	(2)	(2)
Totale variazioni	(511.927)	-	2.755	(509.172)
Valore di fine esercizio				
Costo	271.537	9.800	36.358	317.695
Svalutazioni	260.606	-	-	260.606
Valore di bilancio	10.931	9.800	36.358	57.089

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

La voce crediti verso imprese collegate è costituita da un prestito alla collegata Calderana S.r.l., di ammontare totale pari ad euro 596.400, espresso al netto del relativo fondo di svalutazione di euro 425.400. Nel corso dell'esercizio si è provveduto ad una rinuncia parziale al credito, per un importo pari ad euro 14.700, utilizzando il fondo svalutazione.

Descrizione	31/12/2021	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2022
Imprese collegate	140.000	31.000					171.000
Totale	140.000	31.000					171.000

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripulimento di valore".

Per le seguenti partecipazioni in imprese controllate, valutate con il metodo del patrimonio netto si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- partecipazione in Recywood S.r.l.: per la differenza tra il valore di iscrizione in bilancio e la frazione del patrimonio netto non è stata operata nel corso dell'esercizio alcuna rivalutazione in quanto l'importo non è rilevante;

Nel corso dell'esercizio è stata alienata la partecipazione che la società deteneva in ECO.SER. S.R.L., iscritta a bilancio per un valore complessivo di Euro 511.927, rilevando una plusvalenza di euro 34.072.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

La società partecipata CICLAT ha deliberato nel corso dell'esercizio un aumento di capitale a pagamento pari ad euro 2.757.

Nessuna altra società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile. I dati si riferiscono all'esercizio chiuso al 31/12/2021.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Recywood S.r.l.	Faenza (RA)	03167230402	10.000	252	21.684	11.059	51,00%	10.931

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese collegate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile. I dati si riferiscono all'esercizio chiuso al 31/12/2021.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
CALDERANA S.R.L.	Faenza (RA)	02269570392	20.000	1.684	27.256	13.355	49,00%	9.800

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso collegate	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	171.000	171.000

Attivo circolante

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	261.694	9.944	271.638
Totale rimanenze	261.694	9.944	271.638

Le rimanenze sono costituite da materie prime secondarie (prodotti finiti) destinate ad essere vendute alla clientela.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.057.676	757.411	2.815.087	2.815.087	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	179.392	149.640	329.032	329.032	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	204.913	(16.215)	188.698		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	91.292	460.167	551.459	183.057	368.402
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.533.273	1.351.003	3.884.276	3.327.176	368.402

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.815.087	2.815.087
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	329.032	329.032
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	188.698	188.698
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	551.459	551.459
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.884.276	3.884.276

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i crediti.

I crediti sono, quindi, valutati al valore di presumibile realizzo.

Si presenta il dettaglio dei crediti in essere verso parti correlate (partecipate e partecipanti di collegamento e controllo) alla data del 31/12/2022:

Soci:	Crediti
Cuti.Consai Soc.Cons.Coop	410.153
Astra Soc.Cons.a r.l.	1.459.676
Collegate:	
Calderana S.r.l.	128.399

I crediti tributari iscritti per un totale di euro 329.032 sono così costituiti:

- credito d'imposta per Ricerca & Sviluppo: euro 19.536
- credito d'imposta per investimento in beni strumentali: euro 309.207
- crediti per ritenute subite: euro 289

I crediti verso altri, al 31/12/2022, pari a Euro 551.460 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per depositi cauzionali	24.046
Crediti v/FB Eventi per vendita quote partecipata ECO.SER	430.444
Crediti per recupero accise gasolio	96.624
Crediti vari	346

Le imposte anticipate per Euro 188.698 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al31/12/2021	622.144	12.410	634.554
Utilizzo nell'esercizio		898	898
Accantonamento esercizio		16.597	16.597
Saldo al31/12/2022	622.144	28.109	650.253

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	560.555	(8.368)	552.187
Denaro e altri valori in cassa	4.596	255	4.851
Totale disponibilità liquide	565.151	(8.113)	557.038

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni ammontano ad euro 14.186.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	97.170	68.483	165.653
Totale ratei e risconti attivi	97.170	68.483	165.653

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	1.500.000	-	-	-	1.500.000
Riserva legale	300.000	-	-	-	300.000
Riserva straordinaria	711.192	310.678	-	-	1.021.870
Varie altre riserve	-	-	2	-	(2)
Totale altre riserve	711.192	310.678	2	-	1.021.868
Utile (perdita) dell'esercizio	310.678	-	310.678	668.978	668.978
Totale	2.821.870	310.678	310.680	668.978	3.490.846

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	1.500.000			-
Riserva legale	300.000	Utili	B	300.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.021.870	Utili	A;B;C	1.021.870
Varie altre riserve	(2)			(2)
Totale altre riserve	1.021.868			1.021.868
Totale	2.821.868			1.321.868
Quota non distribuibile				1.321.868

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	1.500.000	300.000	375.509	335.683	2.511.192
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			335.683	(335.683)	
Altre variazioni					
- Decrementi					
Risultato dell'esercizio precedente				310.678	310.678
Alla chiusura dell'esercizio precedente	1.500.000	300.000	711.192	310.678	2.821.870
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			310.676	(310.678)	(2)
Risultato dell'esercizio corrente				668.978	668.978
Alla chiusura dell'esercizio corrente	1.500.000	300.000	1.021.868	668.978	3.490.846

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

La voce "Altri fondi", pari ad Euro 200.000, risulta composta da un fondo copertura perdite partecipate (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione e all'accantonamento a tale fondo in quanto si ritiene che esista un rischio legato al mercato e all'andamento economico che investe le società partecipate, anche in considerazione delle garanzie prestate alla partecipata Calderana.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Incres.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Fondi per rischi e oneri</i>						
	Altri fondi per rischi e oneri	100.000	100.000	200.000	100.000	100
	Totale	100.000	100.000	200.000	100.000	

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	179.674

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	40.310
Utilizzo nell'esercizio	409
Totale variazioni	39.901
Valore di fine esercizio	219.575

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	3.530.811	(728.221)	2.802.590	1.170.863	1.631.727	73.135
Acconti	27.206	(16.495)	10.711	10.711	-	-
Debiti verso fornitori	2.621.122	208.620	2.829.742	2.526.011	303.730	-
Debiti tributari	109.851	93.701	203.552	203.552	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	37.276	5.242	42.518	42.518	-	-
Altri debiti	159.846	(6.248)	153.598	153.598	-	-
Totale debiti	6.486.112	(443.401)	6.042.711	4.107.253	1.935.457	73.135

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	2.802.590	2.802.590
Acconti	10.711	10.711
Debiti verso fornitori	2.829.742	2.829.742
Debiti tributari	203.552	203.552
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	42.518	42.518
Altri debiti	153.598	153.598
Debiti	6.042.711	6.042.711

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1, n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	73.135	259.984	259.984	5.782.727	6.042.711

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	259.984	259.984	2.542.606	2.802.590

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Acconti	-	-	10.711	10.711
Debiti verso fornitori	-	-	2.829.742	2.829.742
Debiti tributari	-	-	203.552	203.552
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	42.518	42.518
Altri debiti	-	-	153.598	153.598
Totale debiti	259.984	259.984	5.782.727	6.042.711

Si presenta il dettaglio dei debiti in essere verso parti correlate (partecipate e partecipanti di collegamento e controllo) alla data del 31/12/2022:

Soci:	Debiti
Cuti.Consai Soc.Cons.Coop	233.130
Astra Soc.Cons.a r.l.	522.776
Collegate:	
Calderana S.r.l.	900

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022, pari a Euro 2.802.590, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 73.375, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 113.203 e delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 106. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 14.545, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 31.787.

Sono inoltre iscritti debiti per IVA per euro 80.086 e per ritenute operate per euro 33.702.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.579	1.381	2.960
Risconti passivi	95.293	203.493	298.786
Totale ratei e risconti passivi	96.872	204.874	301.746

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

Valore della produzione

Saldo al31/12/2022	Saldo al31/12/2021	Variazioni
7.907.424	6.866.746	1.040.678

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.759.181	6.680.170	1.079.011
Variazioni rimanenze prodotti	9.944	23.535	(13.591)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	138.299	163.041	(24.742)
Totale	7.907.424	6.866.746	1.040.678

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

- ricavi per vendita materie prime secondarie: euro 337.177
- ricavi per servizi di recupero rifiuti: euro 7.190.649
- ricavi per altri servizi: euro 231.355

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita prodotti	337.177
Prestazioni di servizi	7.352.156
Fitti attivi	69.848
Totale	7.759.181

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	7.759.181
Totale	7.759.181

Nella voce "altri ricavi e proventi" sono compresi contributi in conto esercizio per euro 31.963, così suddivisi:

- contributi su fotovoltaico: euro 1.290;
- contributi per attività di ricerca e sviluppo per un importo totale di euro 16.590, dettagliati nella apposita sezione;
- contributi per acquisto beni in leasing industria 4.0: euro 14.083.

Nella stessa voce sono compresi inoltre contributi in conto impianti, rilevati applicando il metodo indiretto e pertanto rilevati per euro 100.542 e rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di un risconto passivo per euro 87.369. Il contributo di competenza dell'esercizio ammonta pertanto ad euro 13.173.

Costi della produzione

Saldo al31/12/2022	Saldo al31/12/2021	Variazioni
6.930.621	6.187.245	743.376

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	541.376	510.745	30.631
Servizi	4.645.650	3.818.375	827.275
Godimento di beni di terzi	558.792	714.957	(156.165)
Salari e stipendi	447.100	422.549	24.551
Oneri sociali	126.960	107.749	19.211
Trattamento di fine rapporto	45.603	32.087	13.516
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	1.271	21.947	(20.676)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.225	43.860	(4.635)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	321.798	349.202	(27.404)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	16.597	12.410	4.187
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	100.000	100.000	
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	86.249	53.364	32.885
Totale	6.930.621	6.187.245	743.376

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Saldo al31/12/2022	Saldo al31/12/2021	Variazioni
(58.700)	(104.731)	46.031

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da partecipazione	34.119	94	34.025
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	374	2.644	(2.270)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(93.193)	(107.469)	14.276
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(58.700)	(104.731)	46.031

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					37	37
Altri proventi					338	338
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					374	374

Composizione dei proventi da partecipazione

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	34.072
Da altri	47

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al31/12/2022	Saldo al31/12/2021	Variazioni
	(104.615)	104.615

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di partecipazioni		23.407	(23.407)
Totale		23.407	(23.407)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di partecipazioni		128.022	(128.022)
Totale		128.022	(128.022)

Non sono state fatte nell'esercizio 2022 svalutazioni o rivalutazioni di società partecipate, in quanto i valori a bilancio sono adeguati al valore effettivo di tali partecipazioni.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali.

Saldo al31/12/2022	Saldo al31/12/2021	Variazioni
249.125	159.477	89.648

Imposte	Saldo al31/12/2022	Saldo al31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	232.910	145.096	87.814
IRES	186.578	113.309	73.269
IRAP	46.332	31.787	14.545
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	16.215	14.381	1.834
IRES	16.215	14.381	1.834
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	249.125	159.477	89.648

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte anticipate, il cui ammontare totale è di euro 188.698, sono relative a differenze temporanee deducibili rappresentate da manutenzioni eccedenti la quota deducibile dell'esercizio e accantonamenti al fondo svalutazione crediti operati nel rispetto della normativa civilistica ma eccedenti il limite di deduzione fiscale.

L'importo di euro 16.215 relativo all'esercizio deriva dalle seguenti movimentazioni:

- imposte anticipate per manutenzioni eccedenti la quota deducibile nell'esercizio: euro 15.838
- utilizzo credito per imposte anticipate su manutenzioni per 1/5: euro 32.053

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	11	10	1
Operai		1	(1)
Altri			
Totale	11	11	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore autotrasporto spedizioni e logistica

	Numero medio
Impiegati	11
Totale Dipendenti	11

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	35.000	9.945

Ai sensi di legge si evidenzia che la revisione legale dei conti è stata attribuita al sindaco monocratico dott. Cristiano Boggi, i cui compensi dettagliati alla voce precedente sono onnicomprensivi dei corrispettivi spettanti per la fruizione del revisore legale.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
Impegni	359.716
Garanzie	6.987.010

Gli impegni assunti dall'impresa consistono in canoni di leasing a scadere, che presentano un valore attuale di euro 359.716.

Il totale delle garanzie prestate di euro 6.987.010 è così composto:

- fidejussioni prestate alla ditta Eco.Ser S.r.l. per complessivi euro 879.950, quali garanzie assicurative a favore di enti pubblici;
- fidejussioni prestate alla collegata Calderana S.r.l. per euro 147.170 per affidamenti bancari e euro 800.000 per garanzie assicurative a favore di enti pubblici;
- polizze fidejussorie stipulate a favore di enti pubblici e di soggetti privati per un totale garantito di euro 5.159.890.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Si precisa che nel corso dell'esercizio relativamente a tali operazioni nulla di particolare vi è da segnalare, in quanto si sono svolte a normali condizioni di mercato.

Il dettaglio dei rapporti finanziari in essere con le parti correlate (partecipate e partecipanti di collegamento e controllo) alla data del 31/12/2022 è già stato presentato nelle sezioni dedicate ai crediti, debiti e immobilizzazioni finanziarie.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento all'art. 2427, punto 22 quater del Codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né sul mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

La Società ha avviato nel 2022 la pratica per la certificazione ISO 45001 riguardante la sicurezza, certificazione ottenuta a inizio 2023. Tale certificazione consente alla società di partecipare ad eventuali gare pubbliche che richiedono tale requisito, con conseguimento di vantaggi commerciali.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

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

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informazioni ex art. 1, comma 125-bis, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza dando evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la società dichiara di aver ricevuto benefici rientranti nel regime degli aiuti di Stato e nel regime de minimis per i quali sussiste l'obbligo di pubblicazione nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato di cui all'art. 52 della L. 34/2012.

Si attesta inoltre di avere ricevuto le seguenti somme:

Soggetto erogante:	C.F.	Somma incassata:	Data di incasso:	Causale:
Gestore Servizi Energetici	05754381001	1.290,06	Anno 2022	Contributo fotovoltaico - 2° conto energia DM 19/02 /2007
Agenzia Entrate	06363391001	16.589,83	Anno 2022	Credito d'imposta su progetti di Ricerca e Sviluppo (art. 3 DL 23/12/2013 n. 145)
Agenzia Entrate	06363391001	13.172,57	Anno 2022	Credito d'imposta su investimenti in beni strumentali (art. 1 L. 160 del 27/12/2019 e art. 1 L. 178 del 30/12 /2020)
Agenzia Entrate	06363391001	14.083,33	Anno 2022	Credito d'imposta su acquisto beni strumentali in leasing (art. 1 L. 160 del 27/12/2019 e art. 1 L. 178 del 30/12 /2020)
Medio Credito Centrale S.p.A.	00594040586	33.320,37	01/06 /2022	DL 08/04/2020 n. 23 - COVID-19 Fondo di Garanzia - modifica SA.56966

Per chiarezza si forniscono i seguenti dettagli:

- euro 16.590 per credito d'imposta relativo all'attività di ricerca e sviluppo per i progetti sotto dettagliati relativi all'anno 2021, importo non ancora utilizzato in compensazione nell'esercizio;
- si è fruito di crediti d'imposta relativi agli investimenti effettuati per l'acquisizione di nuovi beni strumentali in applicazione della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 successivamente modificata e integrata dalla Legge n. 178 del 30 dicembre 2020. I relativi contributi sono stati rilevati applicando il metodo indiretto e pertanto contabilizzati nella voce del conto economico "A5 altri ricavi e proventi" per un importo di competenza dell'esercizio pari ad euro 13.173.
- si è iscritto un credito d'imposta relativo all'acquisizione di beni strumentali in leasing. I relativi contributi sono stati contabilizzati nella voce del conto economico "A5 altri ricavi e proventi" come contributi in conto esercizio per un importo pari ad euro 14.083.

Si fornisce di seguito una descrizione dei progetti di Ricerca e Sviluppo interessati dal credito d'imposta dell'esercizio.

Le attività di Ricerca & Sviluppo, insieme alle omologhe di Innovazione Tecnologica nel 2021 vedono una lenta ripresa, sicuramente significativa rispetto al 2020.

In breve possiamo così riassumere:

Ricerca & Sviluppo: a seguire i progetti ereditati dall'anno precedente:

- Progetto n.5 - Combustibile Solido Secondario
- Progetto n.6 - Progetto "Wienerberger", sito raccolta inerti con protocollo di gestione e fine vita 100% ecosostenibile
- Progetto n.7 - Progetto RIGROS - base tecnica ad alta portata composta completamente da materiali di riuso

- Progetto n.8 - Ricerca di Base sull'innovazione di processo nella gestione dei rifiuti, e studio di ipotesi per l'implementazione di nuovi servizi e processi nell'ottica "Economia Circolare"

Rimangono sostanzialmente sospesi tutti i progetti sopra indicati per le stesse motivazioni del 2020. Tutti questi progetti comportano in modo importante una interlocuzione continua e frequente con gli Enti preposti a controlli ed adempimenti in ambito ambientale, i quali continuano a rispondere in tempi e modi incompatibili con le attività di sviluppo. In considerazione del fatto che si ritiene che questi rallentamenti siano dovuti ai ritardi accumulati nel 2020, i progetti sono rimasti in uno stato di sospensione sperando che nel corso del 2022 si possa in qualche modo riprenderne l'attività.

Come da programma 2021 il progetto numero 6 "Wienerberger" è stato spostato fra quelli di innovazione tecnologica, in quanto risulta evidente che per i motivi sopra riportati sarà sicuramente necessario alla sua ripartenza una frammentazione che a livello normativo si sposa meglio con le definizioni dell'"Innovazione Tecnologica" stessa.

Innovazione Tecnologica

Una maggiore vitalità si registra invece in questo settore:

- Il progetto 03i prosegue nella sua implementazione, arrivando alle condizioni necessarie per il passo finale che ci si augura verrà terminato nel 2022, ovvero l'implementazione di un sistema di contabilità industriale e controllo costi che agisca in modo semi automatico, acquisendo informazioni sia dalla base dati contabile che da quelle di processo.
- Il progetto 04i vede la sua conclusione, ed il trituratore mobile viene definitivamente integrato nel flusso di processo Recter secondo le definizioni normative dell'Industria 4.0. E' da rilevare come il risultato sia stato anche superiore alle aspettative, arrivando all'automatismo del riconoscimento zone di lavoro e relativi materiali, e differenziano gli algoritmi di raccolta dati in relazione al tipo di prodotto in lavorazione. Le informazioni così raccolte ed elaborate sono state rese disponibili alla gestione in formato tale da poter essere utilizzate direttamente per generazione documenti ed analisi; è un passo molto importante anche nell'ottica del progetto 03i.
- Il progetto 05i, ereditato dalla Ricerca & Sviluppo resta sospeso anche quest'anno per i motivi sopra descritti.
- Si apre un altro importante progetto, nell'anno precedente analizzato in modo sommario senza entrare in una fase vera e propria di sviluppo, quello 06i "Marcature CE dei prodotti ottenuti mediante recupero, definizione e standardizzazione dei protocolli di processo". Questo progetto nasce con un orizzonte biennale, ma produce i primi risultati già nel 2021 anche grazie al notevole impegno di risorse che gli vengono dedicate in funzione dell'importanza strategica che può assumere relativamente all'allargamento del portafoglio prodotti della Recter.

	Importo al 31/12 /2022	Importo al 31/12 /2021
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	668.978	310.678
Imposte sul reddito	249.125	159.477
Interessi passivi (interessi attivi)	92.819	104.825
(Dividendi)	(47)	(94)
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		(10.767)
<i>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus / minusvalenze da cessione</i>	<i>1.010.875</i>	<i>564.119</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	156.907	138.172
Ammortamenti delle immobilizzazioni	361.023	393.063
Svalutazione delle perdite durevoli di valore		128.022
Altre rettifiche per elementi non monetari	(34.969)	(107.398)
<i>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN</i>	<i>1.493.836</i>	<i>1.115.978</i>
Variazione del capitale circolante netto		
Decremento (Incremento) delle rimanenze	(9.944)	(23.535)
Decremento (Incremento) dei crediti vs clienti	(773.110)	(2.055)
Incremento (Decremento) dei debiti vs fornitori	208.620	647.992
Decremento (Incremento) dei ratei e risconti attivi	(68.483)	30.513

Incremento (Decremento) dei ratei e risconti passivi	203.494	95.292
Altre variazioni del capitale circolante netto	(549.976)	(447.794)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	504.437	1.416.391
Altre rettifiche		
Interessi incassati (pagati)	(90.531)	(90.602)
(Imposte sul reddito pagate)	(217.450)	(54.477)
Dividendi incassati	47	94
(Utilizzo dei fondi)	(409)	(41.272)
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	196.094	1.230.134
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	22.271	(267.779)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		33.373
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(10.500)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(33.756)	(80.000)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	546.000	
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	524.015	(314.406)
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve vs banche	246	(322.475)
Accensione finanziamenti		
Rimborso finanziamenti	(728.468)	(815.773)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
Cessione (Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
FLUSSO FINANZIARIO DELLE ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(728.222)	(1.138.248)
Incremento (Decremento) delle disponibilità liquide	(8.113)	(222.520)
Disponibilità liquide al 01/01/2022	565.151	787.671
Disponibilità liquide al 31/12/2022	557.038	565.151
Differenza di quadratura		

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile conseguito nell'esercizio pari ad Euro 668.978 ad incremento della riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Faenza, 18/04/2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Boris Pesci, Presidente

FIRMATO

ALLEGATO 5

Lettera di referenze bancarie Recter srl

Bagnacavallo, 12/09/2022

Spettabile
Unione della Romagna Faentina
Settore Territorio - Ufficio di Piano
Via Zanelli 4
48018 Faenza RA

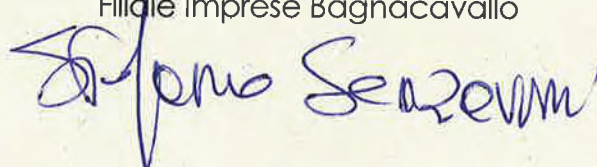
Oggetto: **Accordo Operativo Area via S. Andrea, ambito n. 12 PSC "Naviglio" - lotto 1**

A richiesta di **RECTER S.R.L., con sede in Faenza, Via Vittime Civili di Guerra 5, codice fiscale 01479200394**, (di seguito "Impresa"), possiamo dichiarare che la stessa intrattiene corretti e regolari rapporti con la nostra Banca.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Impresa gode di buona considerazione ed è giudicata in grado di assolvere puntualmente agli impegni assunti.

Quanto sopra non costituisce comunque né impegno né garanzia da parte nostra.

Distinti saluti.

INTESASANPAOLO S.p.A.
Filiale Imprese Bagnacavallo


ALLEGATO 6

Calcolo Contributo di Costruzione per scomputo oneri



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

CALCOLO CdC SOLO CON SL

Risultato Calcolo CdC: € 139.400,00

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 81.600,00
U2	€ 23.800,00
D	€ 16.000,00
S	€ 18.000,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 0,00
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

TOTALE	€ 139.400,00

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Faenza (RA) - D458

Data di riferimento: 19/12/2023

CONVENZIONE

Non si è in presenza di convenzione urbanistica o di accordo operativo.

ESENZIONI

Esonero CS per i seguenti motivi:

non si tratta di un nuovo intervento ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG

Esonero QCC per i seguenti motivi:

funzione produttiva o rurale svolta da non aventi titolo

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area esterna al T.U.

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 4000,00 mq.



Contributi D ed S

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale): 4000,00 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$VU_NC \times S_aum$

dove:

S_aum = superficie in aumento

VU_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di I Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Produttiva

U1

$S_aum = 4000,00$

$VU_NC = 20,40$ (onere comunale)

$VU_NC \times S_aum = 81600,00$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 81600,00

U2

$S_aum = 4000,00$



$VU_NC = 5,95$ (onere comunale)

$VU_NC \times S_aum = 23800,00$

Non esistono riduzioni da applicare

U2 finale = 23800,00

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

$D = (Td \times SL) \times KD$

dove:

Tariffa base $Td = 4,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%

$SL (VU/6, \text{ in caso di strutture a maggior sviluppo verticale}) = 4000,00$

Contributo base $(Td \times SL) = 16000,00$

Coefficiente RER KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

$KD = 1,00$

D finale = 16000,00

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

$S = (Ts \times SL) \times KS$

dove:

Tariffa base $Ts = 3,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%

$SL (VU/6, \text{ in caso di strutture a maggior sviluppo verticale}) = 4000,00$

Contributo base $(Ts \times SL) = 12000,00$

Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

$KS = 1,50$

S finale = 18000,00



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

CALCOLO Cdc CON ATTIVITA' ALL'APERTO (AI) STIMATA IN 90% SUPERFICI
PIAZZALI

Risultato Calcolo CdC: € 15.540,00

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 9.102,00
U2	€ 2.664,00
D	€ 1.776,00
S	€ 1.998,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 0,00
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

TOTALE	€ 15.540,00

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Faenza (RA) - D458

Data di riferimento: 19/12/2023

CONVENZIONE

Non si è in presenza di convenzione urbanistica o di accordo operativo.

ESENZIONI

Esonero CS per i seguenti motivi:

non si tratta di un nuovo intervento ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG

Esonero QCC per i seguenti motivi:

funzione produttiva o rurale svolta da non aventi titolo

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area esterna al T.U.

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Produttiva

Luogo funzionale: svolta all'aperto



Superficie in aumento: 22200,00 mq.

Contributi D ed S

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale): 0,00 mq.

AI: 22200,00 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$VU_NC \times S_aum$

dove:

S_aum = superficie in aumento

VU_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di I Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Produttiva

U1

$S_aum = 22200,00$

$VU_NC = 0,41$ (onere comunale)

Calcolo nella misura del 2% per funzioni svolte all'aperto = 0,41

$VU_NC \times S_aum = 9102,00$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 9102,00



U2

$S_{aum} = 22200,00$

$VU_{NC} = 0,12$ (onere comunale)

Calcolo nella misura del 2% per funzioni svolte all'aperto = 0,12

$VU_{NC} \times S_{aum} = 2664,00$

Non esistono riduzioni da applicare

U2 finale = 2664,00

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

$D = (Td \times S \text{ totale}) \times KD$

dove:

Tariffa base $Td = 4,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%

SL ($VU/6$, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 0,00

AI = 22200,00

$S \text{ totale} = (SL + AI \times 2\%) = 444,00$

Contributo base ($Td \times S \text{ totale}$) = 1776,00

Coefficiente RER KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

$KD = 1,00$

D finale = 1776,00

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

$S = (Ts \times S \text{ totale}) \times KS$

dove:

Tariffa base $Ts = 3,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%

SL ($VU/6$, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 0,00

AI = 22200,00

$S \text{ totale} = (SL + AI \times 2\%) = 444,00$

Contributo base ($Ts \times S \text{ totale}$) = 1332,00



Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

KS = 1,50

S finale = 1998,00