

CASADESSO S.R.L.**a socio unico**

Società soggetta a direzione e coordinamento di
Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A.

Sede in Piazza Meuccio Ruini, 29/A - 43126 Parma (PR)
Capitale sociale Euro 1.252.228,00 interamente versato

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012

Redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del c.c.

Premessa

Signor Socio,

il bilancio dell'esercizio che sottoponiamo alla Sua approvazione, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, è costituito dallo Stato Patrimoniale (art. 2423-ter, 2424 e 2424-bis c.c.), dal Conto Economico (art. 2425 e 2425-bis c.c.) e dalla presente Nota Integrativa e presenta un risultato economico negativo pari ad euro 220.578.

Il bilancio, redatto secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica, interpretati ed integrati dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e, per quanto non disposto, dallo IASB, è stato predisposto in base alla normativa vigente e con l'accordo del Collegio Sindacale per i casi previsti dalla Legge.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza, nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi inclusi nell'attivo e nel passivo del bilancio. Per quanto riguarda le considerazioni in merito alla continuità aziendale, in presenza di una situazione di tensione finanziaria e di uno strutturale squilibrio economico, si rimanda a quanto indicato nei successivi paragrafi, "Attività svolte" e "Continuità aziendale".

Attività svolte

La Società, promossa e costituita per atto unilaterale dal Comune di Parma in data 30 gennaio 2006, ha per oggetto la progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi edilizi volti al soddisfacimento di esigenze abitative secondo le priorità individuate dall'Amministrazione Comunale di Parma. Attualmente la Società sta operando con riferimento ai seguenti progetti:

PROGETTO "CASADESSO"

Nell'ambito dell'oggetto sociale, il Comune di Parma ha affidato alla Società, sulla base di specifica convenzione, la realizzazione e la gestione di un'iniziativa denominata "Progetto CasAdesso" (di seguito il "Progetto").

Sulla base di tale convenzione, il Comune di Parma si è impegnato ad individuare aree di sua proprietà, destinate ad interventi di edilizia residenziale sociale, da assegnare al Progetto, ne ha finanziato le relative opere di urbanizzazione e le ha concesse in uso a titolo gratuito, per un periodo di 30 anni, alla Società per la realizzazione due interventi sulle predette aree – denominati area Budellungo e area Vicofertile – caratterizzati dalla costruzione, rispettivamente, di n. 3 palazzine con n. 60 alloggi e di n. 2 palazzine con n. 44 alloggi.

Il Comune di Parma per contratto di concessione, ha selezionato gli assegnatari dei soli appartamenti terminati, previa pubblicazione di bandi specifici.

Alla Società è stato assegnato altresì l'obbligo della gestione del Progetto sia in termini di procedure per l'incasso dei canoni di locazione sia in termini di manutenzione degli edifici.

Per quanto concerne lo stato di attuazione del Progetto, l'intervento che interessa l'area Budellungo è stato ultimato il 15 novembre 2008 e i relativi alloggi sono stati consegnati nel mese di gennaio 2009.

L'intervento che interessa l'area Vicofertile è in corso di ultimazione; in particolare, nell'anno 2010 sono state completate due palazzine mentre la terza, consistente in 18 bilocali, è al momento incompleta in quanto i lavori si sono stati bloccati dall'impresa costruttrice per mancanza di fondi della Società.

Nei prossimi mesi si confida di poter riprendere ed ultimare i lavori con un ulteriore contributo di euro 250 mila euro da parte della Fondazione Cariparma e con l'assegnazione di euro 330 mila stanziati nel Bilancio del Comune di Parma del 2013.

La copertura finanziaria iniziale del Progetto venne garantita da un contributo della Fondazione Cariparma assegnato al Comune di Parma e da quest'ultimo trasferito alla Società (euro 6 milioni) e da un finanziamento bancario (euro 3 milioni) il cui rimborso dovrebbe essere assicurato dai flussi di cassa derivanti dalla gestione degli alloggi, principalmente sottoforma di canoni di locazione.

Il Progetto prevedeva infatti che gli alloggi venissero concessi in locazione per un periodo di tempo predeterminato, a particolari categorie di soggetti individuati dal Comune di Parma sulla base di uno specifico regolamento.

In particolare, doveva trattarsi di giovani coppie e di nuclei monogenitoriali residenti nel Comune di Parma nonché di lavoratori in mobilità geografica con attività lavorativa nel Comune.

Purtroppo si è verificato che alcuni locatari, selezionati tramite bando Comunale, non hanno mai pagato né canone di locazione né rimborsato le spese di utenza fin dal primo mese di conduzione, mentre altri sono diventati morosi nel corso del tempo a causa della perdita di lavoro o di difficoltà economiche sopravvenute.

Per di più nel tempo una parte degli appartamenti sono rimasti inutilizzati, a causa della mancata emissione del bando comunale prescritto per l'assegnazione: in conclusione nel corso dell'anno la Società ha potuto ottenere i canoni di locazione

ed il rimborso delle utenze solo dal 50% dagli affittuari assegnatari, oltre a quelli pagati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del progetto "Una casa per ricominciare".

Il 1 gennaio 2011 è stata stipulata con l'Amministrazione Comunale una convenzione denominata "Una casa per ricominciare" con lo scopo di assegnare gli alloggi rimasti vuoti a persone e nuclei familiari assistiti dai servizi sociali del Comune di Parma nell'ambito di un programma assistenziale tendente a sostenere i soggetti prima indicati in un percorso di inserimento sociale.

Questa convenzione è scaduta il 31 dicembre 2012 ed è attualmente in corso di rinnovo.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale modificare la convenzione originaria prevedendo di occupare tutti gli alloggi rimasti vuoti al 31 dicembre 2012 e definire nuove condizioni economiche per locazioni e rimborso delle spese di utenza.

La gestione di tutti gli edifici sia dell'area Budellungo che di Vicofertile è stata affidata, tramite bando di gara, alla società GE.S.IN. Gestione Servizi Integrati Soc. Coop. a.r.l., che si occupa della manutenzione ordinaria e straordinaria, delle procedure di consegna degli alloggi e delle fatturazioni dei canoni di locazione per gli assegnatari da bando.

I servizi connessi all'incasso dei canoni di locazione e di recupero crediti sono stati affidati alla società Parma Gestione Entrate S.p.A..

PROGETTO "BOTTEGHINO"

Nel corso del 2007 il Comune di Parma ha affidato alla Società un ulteriore intervento edilizio, riguardante il completamento di alcuni immobili, siti nel complesso residenziale di Via Zanzucchi, località Botteghino, frazione di Parma, che sono stati acquisiti gratuitamente al patrimonio dello stesso Comune di Parma come sanzione di un importante abuso edilizio.

Sulla base di specifiche deliberazioni assunte dal Consiglio Comunale di Parma, alcuni degli immobili interessati dall'abuso edilizio sono stati trasferiti in diritto di superficie ai soci della cooperativa nel frattempo promossa e costituita fra i privati cittadini ai quali gli alloggi erano già stati promessi in vendita e/o venduti dall'impresa costruttrice; altri immobili - n. 3 sono rimasti in proprietà del Comune di Parma (che nel frattempo li ha venduti) e altri immobili, n. 9 appartamenti e n. 17 autorimesse, sono stati conferiti alla Società, nell'ambito di un'operazione di aumento del capitale sociale.

Il Comune di Parma ha altresì affidato alla Società il completamento dell'intervento edilizio e delle relative opere di urbanizzazione.

Gli interventi edilizi presso il complesso "Botteghino" sono stati ultimati a fine 2009.

A seguito della delibera del Commissario Straordinario del Comune di Parma n.415/48 del 16/4 2012 è stato stabilito che appartamenti e garage di proprietà CasAdesso presso il complesso Botteghino potessero essere alienati.

Nel corso dell'anno 2012 è stata predisposta la bozza di un bando per l'offerta pubblica di vendita.

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano

Industriale di CasAdesso sono state avviate le procedure formali e le attività concrete per procedere all'emissione del bando di offerta, entro il mese di aprile 2013.

Allo stato attuale gli obiettivi della società sono:

- procedere alla vendita degli appartamenti e dei box al Botteghino per ridurre l'esposizione bancaria e per sostenere l'attività gestionale;
- completare l'ultimo edificio di Vicofertile;
portare a compimento una trattativa già ipotizzata con Comune ed Acer per trasferire alla medesima Acer la gestione degli edifici di Budellungo e di Vicofertile. L'ipotesi è che Acer rilevi la concessione in atto con l'amministrazione Comunale, assuma la gestione delle palazzine e degli appartamenti relativi, riconosca a CasAdesso una somma da determinarsi per la rinuncia agli anni residui di concessione (tale da consentire almeno l'estinzione dell'indebitamento bancario) e per la cessione del possesso degli edifici da essa costruiti.

Continuità aziendale

L'assemblea della Società per effetto della perdita del precedente esercizio ha provveduto a ridurre il capitale sociale. La perdita realizzata nel 2012, pari a circa euro 220 mila è pari a circa il 18% del capitale.

Pur in presenza di una situazione di tensione finanziaria e di un perdurante andamento economico negativo, si ritiene che la continuità aziendale sia assicurata dal buon esito delle trattative attualmente in corso con ACER come sopra descritte, che, seppur al momento non risultino ancora formalizzate, si prevede si possano concludere entro la fine del corrente esercizio). Come sopra indicato tale accordo prevederebbe tra l'altro la cessione della gestione delle palazzine e l'incasso di un'indennità per la risoluzione anticipata della convenzione con il Comune, tale da consentire almeno l'estinzione del debito bancario

Per quanto riguarda l'investimento a ultimazione del terzo edificio a Vicofertile, dai contributi a fondo perduto di:

- euro 250 mila della Fondazione Cariparma;
- euro 330 mila in conto capitale stanziati nel bilancio 2013 dal Comune di Parma;
- euro 250 mila da attingere da fondi comunali (in totale 1.600.000) provenienti dalla vendita già avvenuta di appartamenti del Botteghino e impegnati dal Comune di Parma per il progetto CasAdesso.

Per quanto attiene i costi generali di esercizio e di gestione societaria:

- coi canoni di locazione riscossi dai conduttori;
- con i canoni pagati bimestralmente dall'Assessorato al Welfare per gli appartamenti utilizzati nell'ambito del programma "Una casa per ricominciare";
- con i proventi della vendita di appartamenti del Botteghino di proprietà iscritti fra le rimanenze;

con l'incasso parziale dai fondi pari a euro 1.350.000 (in totale 1.600.000) ex- Botteghino che il Comune ha impegnato per CasAdesso.

Si evidenzia inoltre che il restante indebitamento è previsto essere ridotto tramite i proventi derivanti dall'alienazione del complesso sito in Botteghino, che conta di 8 appartamenti e 15 autorimesse. La continuità aziendale dipenderà quindi anche dal buon esito di tale dismissione dalla quale l'Amministratore Unico, pur con i limiti insiti in un processo previsionale di valori di realizzo di beni immobiliari in un periodo di perdurante crisi economica, non prevede il realizzo di perdite.

Appartenenza a un Gruppo

La Società è controllata interamente (100% del capitale sociale) da S.T.T. - Società per la Trasformazione del Territorio - Holding S.p.A., holding promossa e interamente partecipata dal Comune di Parma.

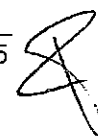
S.T.T. - Società per la Trasformazione del Territorio Holding S.p.A. è stata costituita in data 6 agosto 2009 per garantire una direzione strategica unitaria nell'attuazione delle politiche di sviluppo territoriale dell'Amministrazione Comunale.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2011 della suddetta Società che esercita la direzione e il coordinamento:

Descrizione	Bilancio 31 12 2011
STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO	
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	
B) Immobilizzazioni	78.610.735
C) Attivo circolante	7.911.075
D) Ratei e risconti	18.192
Totale Attivo	86.540.002
PASSIVO:	
A) Patrimonio Netto:	
Capitale sociale	35.350.000
Riserve	61.210.009
Perdite a nuovo	(53.739.160)
Utile (perdite) dell'esercizio	(9.193.774)
B) Fondi per rischi e oneri	10.601.207
C) Trattamento di fine rapporto di lav. Sub.	93.025
D) Debiti	42.218.695
E) Ratei e risconti	
Totale passivo	
CONTO ECONOMICO	
A) Valore della produzione	480.698
B) Costi della produzione	3.665.313
C) Proventi e oneri finanziari	(400.817)
D) Rettifiche di valore di att. Finanziarie	(5.576.826)
E) Proventi e oneri straordinari	(31.516)
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.193.774)

Fatti di rilievo verificatisi durante l'esercizio 2012 e successivamente alla chiusura dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2012 i due fatti più rilevanti sono stati:



- in data 26 aprile 2012 durante l'assemblea dei soci in conformità all'art. 23 dello Statuto sociale e al decreto del Commissario Straordinario è stato deliberato di nominare un Organo di Controllo monocratico composto, quindi, di un solo membro effettivo;
- in data 29 ottobre 2012 è stato nominato in qualità di Amministratore Unico il dott. Pietro Conca;
- l'erogazione da parte del Comune di un contributo pari a euro 345.502 in conto capitale per il lavori effettuati a Vicofertile, che ha permesso di alleggerire consistentemente l'esposizione debitoria nei confronti di fornitori.

Nessun fatto di particolare rilevanza si è verificato dopo la chiusura dell'esercizio, salvo l'intervenuta decisione della holding di controllo S.T.T. che in assemblea ha deliberato di autorizzare la vendita degli appartamenti e dei box del Botteghino.

Criteri di formazione

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. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile 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.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. Per quanto riguarda le considerazioni in merito alla continuità aziendale, in presenza di uno strutturale squilibrio economico e di una situazione di tensione finanziaria, si rimanda a quanto indicato nei precedenti paragrafi, "Attività svolte" e "Continuità aziendale".

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 compensi 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).

La valutazione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le spese di manutenzione e riparazione vengono addebitate al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenute se di natura ordinaria, ovvero capitalizzate, se di natura incrementativa. Le immobilizzazioni che alla data della chiusura dell'esercizio risultano durevolmente di valore inferiore a quello di carico sono iscritte a tale minore valore, suscettibile di essere ripristinato nei successivi bilanci nel caso vengano meno i motivi della rettifica eseguita.

Il costo storico viene assoggettato ad ammortamento sistematico con riferimento alla residua possibilità di utilizzazione. Le aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene, sono le seguenti (si consideri l'applicazione delle medesime ad un valore pari alla metà in funzione della durata del periodo infrannuale preso a riferimento):

- fabbricati Budellungo: 3,70% (aliquota determinata in conseguenza della valorizzazione della concessione che avrà conclusione nel corso dell'anno 2036 per l'area Budellungo);
- fabbricati Vicofertile: 3,85% (aliquota determinata in conseguenza della valorizzazione della concessione che avrà conclusione nel corso dell'anno 2036 per l'area Vicofertile);
- lavori in corso Vicofertile: si tratta delle costruzioni non ancora concluse relative al comparto di Vicofertile, che troveranno conclusione nel corso dell'esercizio 2013. Per tale motivo, non si è proceduto al relativo ammortamento nel corso della corrente frazione di esercizio;
- arredamenti: 12%.

L'ammortamento è stato iscritto per i soli cespiti ultimati e pronti per l'uso alla data di redazione del presente bilancio.

Rimanenze

Le rimanenze si riferiscono principalmente a beni immobili ultimati e sono iscritti al minore tra i costi sostenuti per l'acquisto e completamento dei beni ed il loro presumibile valore di realizzo.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide e debiti verso banche

Le disponibilità liquide e i debiti verso banche sono iscritti in bilancio al loro valore nominale, inclusivo degli interessi maturati alla data di riferimento del bilancio.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale della frazione di esercizio nel rispetto del principio di correlazione di costi e ricavi.

Riconoscimento ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti ed il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi relativi alle prestazioni di servizi si ritengono conseguiti al momento di ultimazione degli stessi.

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica, solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto capitale, riferibili alle immobilizzazioni, vengono iscritti a deduzione del costo delle immobilizzazioni a cui si riferiscono, ad eccezione dei contributi ricevuti su immobilizzazioni non soggette ad ammortamento che non sono stati portati a diretta deduzione del costo storico per una migliore rappresentazione di bilancio, e per questo motivo rinviati ai futuri esercizi tramite la tecnica dei risconti.

I contributi in conto esercizio vengono iscritti a Conto Economico in base al principio della competenza.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Attivo**B) Immobilizzazioni****II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.194.492	2.308.054	(113.562)

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	1.666.666	
Ammortamenti esercizi precedenti	(128.333)	
Saldo al 31/12/2011	1.538.333	di cui terreni
Arrotondamenti	1	
Ammortamenti dell'esercizio	(64.167)	
Saldo al 31/12/2012	1.474.167	di cui terreni

Tale voce include principalmente il valore dei fabbricati realizzati nell'ambito del "Progetto CasAdesso", al netto del contributo assegnato dal Comune di Parma a valere sul finanziamento della Fondazione Cariparma.

Relativamente agli importi riguardanti il "Progetto CasAdesso", si segnala che nel corso degli esercizi precedenti erano stati capitalizzati oneri finanziari per un importo pari a euro 131.452 maturati sui finanziamenti bancari concessi alla Società per il completamento di tale progetto.

Il costo storico degli immobili del "Progetto CasAdesso" è attualmente costituito dal valore dei fabbricati siti in Vicofertile per un valore pari ad euro 1.666.666, corrispondente al valore di costo storico rappresentativo delle due palazzine su tre ultimate.

Per quanto riguarda gli immobili siti in via Budellungo, nel precedente esercizio è stata iscritta una svalutazione di Euro 70.314 in conseguenza della sopravvenuta impossibilità degli stessi di concorrere alla produzione dei futuri risultati economici. Pertanto, ad oggi, a seguito di detta svalutazione sull'intero valore del costo storico dei beni riguardanti il complesso sito in Via

Budellungo, si viene a determinare che il valore capitalizzato relativo a tali beni è pari ad euro zero. I valori di costo di tali beni, infatti, sono stati contabilizzati al netto dei contributi pubblici erogati a fronte di dette costruzioni, e nell'attuale bilancio rappresentati per un valore residuo pari ad euro zero.

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	411.635
Ammortamenti esercizi precedenti	(101.955)
Saldo al 31/12/2011	309.680
Ammortamenti dell'esercizio	(49.396)
Saldo al 31/12/2012	260.284

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2011	460.041
Saldo al 31/12/2012	460.041

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 la società ha ottenuto con riferimento alle immobilizzazioni in corso relative al "Progetto CasAdesso" – area Vicofertile un contributo dal Comune di Parma ammontante ad euro 345.503.

Per chiarezza espositiva, in considerazione del fatto che le Immobilizzazioni in corso non subiscono il processo di ammortamento in quanto non ancora disponibili per l'uso, si è proceduto a non portare a diretta deduzione del costo storico di tale immobilizzazioni detto contributo, ma bensì di riportarlo al futuro esercizio mediante la tecnica dei risconti, evidenziando pertanto in codesta Sezione il costo storico delle Immobilizzazioni in corso. La suddetta tecnica dei risconti prevede che il contributo incassato vsia iscritto al passivo alla voce risconti e rilasciato a conto economico in ragione degli ammortamenti dei beni a cui il contributo si riferisce.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
72.051	127.001	(54.950)

Crediti

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Imprese controllanti	123.481		54.950	68.531
Altri	3.520			3.520
	127.001		54.950	72.051

I "crediti verso controllanti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero erogato in data 14 luglio 2010 alla società controllante S.T.T. Holding S.p.A. e ad oggi in corso di restituzione graduale.

I "Crediti verso altri" comprendono principalmente depositi cauzionali in essere al 31 dicembre 2012 per un importo di euro 2.170.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.874.800	1.891.800	(17.000)

I criteri di valutazione adottati sono motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Tale voce include il valore dei fabbricati (alloggi e autorimesse del complesso residenziale "Botteghino") conferiti dal Comune di Parma nel corso del 2009, nell'ambito di un'operazione di aumento del capitale sociale, per un valore di euro 2.113.000.

Tale valore ha seguito le seguenti variazioni nel corso dell'esercizio 2012:

- diminuzione per un importo pari ad euro 278.000 a seguito della cessione al Comune di Parma, tramite contratto di permuta del 10 febbraio 2012, di n. 2 appartamenti di civile abitazione, con prezzo ammontante al valore di carico originario relativo a tali beni;
- aumento per un importo pari ad euro 261.000 a seguito dell'acquisizione dal Comune di Parma, all'interno del precitato contratto di permuta del 10 febbraio 2012, di n. 2 appartamenti di civile abitazione.

A seguito delle operazioni realizzate mediante tale contratto di permuta, il valore lordo delle Rimanenze si quantifica in euro 2.096.000, ridotto a Euro 1.874.800 per effetto del fondo svalutazione di Euro 221.200 iscritto nel precedente esercizio come descritto nel paragrafo successivo.

Il valore lordo delle rimanenze è stato prudenzialmente svalutato nel corso dell'esercizio precedente per un importo pari ad euro 221.200, tenendo conto del presunto valore di realizzo di detti beni in conseguenza del contenzioso giudiziario presso il Tribunale Amministrativo Regionale promosso dal Signor Vincenzo De Lama che rivendica la proprietà di un immobile e due autorimesse. La causa è ancora in corso.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
381.833	339.756	42.077

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso client	205.621			205.621
Verso controllanti	168.692			168.692
Per crediti tributari	5.388			5.388
Verso altri	2.132			2.132
	381.833			381.833

I "crediti verso clienti", al netto del relativo fondo svalutazione crediti pari ad Euro 221.214, rappresentano i crediti vantati nei confronti degli inquilini degli alloggi gestiti in concessione relativamente alle mensilità ancora da incassare. Il fondo svalutazione crediti è stato incrementato con un accantonamento dell'esercizio per euro 50.887 per riflettere il rischio di incasso dei crediti alla luce del debole profilo patrimoniale della clientela.

I "crediti verso controllanti", pari ad euro 168.692 sono nei confronti del Comune di Parma e sono

rappresentati da fatture da emettere per le prestazioni di servizi relative ai lavori eseguiti presso il complesso "Botteghino". La posizione è stata acquisita dal soggetto controllante finale ed è, ad oggi, ancora in attesa della definitiva autorizzazione di pagamento.

Fra i "crediti tributari" si annovera principalmente un credito IVA per euro 4.586.

Fra i "crediti verso altri" sono riepilogati principalmente anticipi nei confronti di fornitori.

I crediti verso clienti alla data del 31 dicembre 2012 rappresentano posizioni esistenti nei confronti di soggetti esclusivamente residenti nazionali.

IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	215.907	193.519	22.388
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	
Depositi bancari e postali	215.717	193.330	
Denaro e altri valori in cassa	189	189	
Arrotondamento	1		
	215.907	193.519	

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

D) Ratei e risconti

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	2.879	5.908	(3.029)

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.

Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

	Descrizione	Importo
Risconti attivi		
Assicurazioni		1.206
Oneri Bancari		432
Altri di ammontare non apprezzabile		1.241
		2.879

Passivo

A) Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	1.031.652	1.252.228	(220.576)
Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi
Capitale	2.613.000		1.360.772
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1	
Altre riserve	2.801		2.801
Utili (perdite) portati a nuovo	(780.369)	780.369	
			31/12/2012
			1.252.228
			2

Utile (perdita) dell'esercizio	(583.205)	(220.578)	(583.205)	(220.578)
	1.252.228	559.792	780.368	1.031.652

In data 26 aprile 2012, a seguito dell'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2011, ed alla contestuale constatazione della necessità di assumere le necessarie deliberazioni ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, il socio unico STT Holding s.p.a. ha proceduto, in sede straordinaria, a ridurre il capitale sociale della società ad un importo pari ad euro 1.252.228.= con contestuale trasformazione della medesima in "Società a responsabilità limitata".

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Arrotondam ento	Utile (perdita) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	2.613.000		2.802		(780.369)	(583.205)	1.252.228
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente					583.205	583.205	-
Riduzione capitale per perdite	(1.360.772)		(2.802)		1.363.674		
Arrotondamento SPOSTARE LE CIFRE DELL'ARROTONDAMENTO IN LINEA CON LA RIGA							
Risultato dell'esercizio corrente						(220.578)	(220.578)
Alla chiusura della frazione di esercizio corrente	1.252.228		-	2	-	(220.578)	1.031.652

Il capitale sociale è così composto.

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	1.252.228	1,00
Totale	1.252.228	1,00

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	1.252.228	B		1.360.772	
Altre riserve				2.802	
Utili (perdite) portati a nuovo					
Totale	1.252.228			1.363.574	

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

D) Debiti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
3.364.807	3.613.810	(249.003)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	718.893	837.777	1.478.894	3.035.564



Debiti verso fornitori	215.167			215.167
Debiti verso controllanti	42.054			42.054
Debiti tributari	27.771			27.771
Debiti verso istituti di previdenza	767			767
Altri debiti	1.372	42.112		43.484
Arrotondamento				
	1.006.024	879.889	1.478.894	3.364.807

I "Debiti verso banche", tutti relativi a rapporti con Cariparma S.p.A., comprendono gli importi, suddivisi tra quota a breve e a lungo termine, relativi a:

- linea di affidamento "Hot Money" per un importo di euro 500.000, scaduta il 28 febbraio 2011 e ad oggi in corso di proroga; il ripianamento del debito si dovrà configurare e concordare in un'ottica di gruppo;
- mutuo chirografario, con scadenza nel 2020, garantito con ipoteca iscritta su immobili di proprietà della Società compresi nel complesso "Botteghino", finalizzato al cofinanziamento del "Progetto CasAdesso", per euro 1.245.823 (quota oltre i 5 esercizi pari ad euro 414.648);
- mutuo ipotecario, con scadenza nel 2038, garantito con ipoteca iscritta su immobili di proprietà della Società compresi nel complesso "Botteghino", finalizzato al cofinanziamento del "Progetto CasAdesso", per euro 1.270.754 (quota oltre i 5 esercizi pari ad euro 1.064.246);
- interessi pari ad euro 18.987.

I "Debiti verso fornitori", pari a Euro 215.167, comprendono fatture da ricevere pari ad Euro 191.276.

Riguardo ai "Debiti verso controllanti" occorre rilevare che si tratta di debiti ammontanti ad euro 600 (anticipo per canone di affitto da restituire nei confronti del Comune di Parma), e fatture da ricevere per euro 41.454 relativamente al service della controllante diretta STT Holding S.p.A..

I "Debiti verso altri" riguardano debiti per caparre e depositi cauzionali verso affittuari.

I "Debiti verso fornitori" alla data del 31 dicembre 2012 rappresentano posizioni esistenti nei confronti di soggetti esclusivamente nazionali.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
345.503		345.503

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Risconto Passivo	Descrizione	Importo
Contributi		345.503
		345.503

Il contributo in oggetto è stato corrisposto nel corso dell'esercizio 2012 dal Comune di Parma a CasAdesso s.r.l. in relazione al Progetto "CasAdesso" - Area Vicofertile, come già precedentemente illustrato in altra parte della presente Nota Integrativa.



Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	819.107	819.107	
Impegni assunti dall'impresa			
Beni di terzi presso l'impresa			
Altri conti d'ordine			
	819.107	819.107	

Tra i conti d'ordine, sono comprese le seguenti fideiussioni bancarie:

- fideiussione bancaria a favore dell'Agenzia delle Entrate a valere sulla procedura di richiesta rimborso credito IVA anno 2009, per un importo di euro 217.773;
- fideiussione bancaria a favore del Comune di Parma a garanzia degli impegni assunti dalla Società in sede di stipula, in data 23 giugno 2008, del contratto preliminare per l'acquisto di n. 3 alloggi compresi nel complesso edilizio "Botteghino". La fideiussione bancaria è stata rilasciata in sostituzione dell'originario deposito cauzionale e ha un importo di euro 242.452;
- fideiussione assicurativa a favore dell'Agenzia delle Entrate a valere sulla procedura di richiesta rimborso credito IVA anno 2010, per un importo di euro 358.882.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
743.595	252.723	490.872

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	753.560	468.652	284.908
Variazioni rimanenze prodotti	(17.000)	(221.200)	204.200
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	7.035	5.271	1.764
	743.595	252.723	490.872

All'interno della voce "Ricavi vendite e prestazioni" sono compresi i valori derivanti dalla cessione dei due appartamenti di civile abitazione, tramite contratto di permuta con il Comune di Parma per euro 278.000.

Con riferimento agli importi residui rappresentati all'interno della voce "Ricavi vendite e prestazioni", tali importi si riferiscono, quanto a euro 160.620, a canoni di locazione degli edifici area Budellungo, quanto a euro 151.788, a canoni di locazione degli edifici area Vicofertile, quanto a euro 158.955, a rimborsi spese per utenze, e quanto ad euro 4.196 a titolo di contributo in conto energia sull'impianto fotovoltaico sito nelle aree di Vicofertile.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
858.910	729.709	129.201

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	289.221	38.309	250.912
Servizi	399.812	401.587	(1.775)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	113.563	113.563	



Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		70.314	(70.314)
Svalutazioni crediti attivo circolante	50.887	104.366	(53.479)
Oneri diversi di gestione	5.427	1.570	3.857
	858.910	729.709	129.201

Costi per materie prime, sussidiarie e merci

Tra le "materie prime, sussidiarie e merci" sono presenti i valori derivanti dall'acquisto dei due appartamenti di civile abitazione di cui si è fatto cenno in altra parte della presente nota illustrativa, tramite contratto di permuta con il Comune di Parma.

Costi per servizi

Tali costi sono rappresentati principalmente da:

Descrizione	31/12/2011
Compensi amministratori	30.054
Compensi sindaco unico e revisore legale	36.608
Service S.T.T.	21.454
Spese legali	42.010
Utenze, manutenzioni e servizi vari Vicofertile	114.160
Utenze, manutenzioni e servizi vari Budellungo	130.308
Spese per rifiuti	9.150
Altri di ammontare meno significativo	16.068
	399.812

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Quota svalutazione crediti

Nel corso dell'esercizio è stata accantonata una quota svalutazione crediti relativamente a crediti di difficile incasso nei confronti dei locatari degli immobili posseduti e concessi in locazione per un importo pari ad euro 50.886 il totale del fondo è pari a euro 221.214. Tale accantonamento è stato determinato sulla base della situazione, al 31 dicembre 2012, delle morosità rilevate dal soggetto gestore GE.S.I.N.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
(103.525)	(107.144)	3.619

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	320	1.971	(1.651)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(103.845)	(109.115)	5.270
	(103.525)	(107.144)	3.619

Altri proventi finanziari



Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				320	320
				320	320

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				36.138	36.138
Interessi medio credito				67.536	67.536
Interessi su finanziamenti				171	171
				103.845	103.845

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
(1.738)	925	(2.663)

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Varie	13.806	Varie	4.085
Totale proventi	13.806	Totale proventi	4.085
Varie	(15.544)	Varie	(3.160)
Totale oneri	(15.544)	Totale oneri	(3.160)
	(1.738)		925

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

La Società non ha strumenti finanziari derivati.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori, all'organo di controllo e al Revisore Legale.

Qualifica	Compenso
Amministratori	30.054
Sindaco Unico	7.815
Collegio Sindacale (fino al 26/04/2012)	14.702
Revisore Legale	14.090

Informazioni relative alle operazioni realizzate con controllanti e società sottoposte a comune controllo

La Società ha in essere con la società controllante S.T.T. Holding S.p.A. un unico contratto di service in forza del quale la controllante S.T.T. Holding S.p.A. si impegna a mettere a disposizione della Società locali ad uso ufficio, completi di arredamento e attrezzature di supporto, impianti telefonici in funzione e materiale di consumo vario e a erogare servizi amministrativo-contabili e di segreteria.

Tali operazioni sono condotte a normali condizioni di mercato.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i rapporti patrimoniali ed economici esistenti con la

società controllante S.T.T. Holding S.p.A.:

RAPPORTI PATRIMONIALI

	DEBITI COMM.	CREDITI COMM.	DEBITI FINANZ.	CREDITI FINANZ.
Service sede e personale	€ 41.454			
Creditì per finanziamento (infruttifero)				€ 68.481
	€ 41.454	€ -	€ -	€ 68.481

RAPPORTI ECONOMICI

	COSTI COMM.	RICAVI COMM.	COSTI FINANZ.	RICAVI FINANZ.
Service sede e personale	€ 21.454			
	€ 21.454	€ -	€ -	€ -

Tra i crediti finanziari, risulta iscritto un credito a titolo di finanziamento infruttifero a favore della controllante S.T.T. Holding S.p.A. di euro 68.481.

Si segnala, inoltre, come al 31 dicembre 2012, siano presenti fatture da emettere, come evidenziato in altra parte della presente Nota Integrativa, per euro 168.692 (servizi relativi al complesso "Botteghino"), nonché un debito per euro 600 quale anticipo per un canone di affitto da restituire.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Operazioni di locazione finanziaria

Non sussistono alla data di chiusura dell'esercizio operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, punto 22, del Codice Civile.

Informazioni di cui all'art. 2428 del c.c., numeri 3 e 4

Nel sistema dei valori di azienda non sono presenti poste efferenti tale natura.

Destinazione del risultato economico dell'esercizio

Si invita l'assemblea dei soci ad approvare il bilancio, provvedendo a riportare al successivo esercizio la perdita sofferta nel corso dell'esercizio 2012 pari a euro 220.578.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Parma, 14 Marzo 2013

L'Amministratore Unico

Dott. Pietro Conca

