

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 89.220.=.

Prima di procedere ad un dettagliato esame delle singole voci di bilancio, secondo la consuetudine, riteniamo doveroso fornirvi qualche informazione sull'andamento economico della Vostra società durante l'esercizio testé chiusosi nonché quelle relative all'andamento del settore in cui operiamo.

Come vi è noto la vostra società svolge principalmente attività di gestione degli immobili di proprietà. Lo svolgimento è influenzato dall'andamento della situazione economica del nostro paese ancora in crisi ed in particolare quello immobiliare che non mostra ancora marcati cenni di ripresa.

I ricavi sono passati da euro 487.469= ad euro 466.935= facendo registrare un decremento di euro 20.534=. I costi di produzione hanno registrato un incremento pari ad euro 132.909= e sono passati da euro 553.832 ad euro 686.741.= Tale incremento è dovuto principalmente alle perdite su crediti per euro 55.615= e all'accantonamento per il fondo svalutazioni crediti di euro 86.978.

Questi importi nascono dalla particolare natura dei nostri crediti, i nostri inquilini normalmente pagano con notevole ritardo ed è sempre più difficile recuperare quanto in arretrato.

Sulla gestione ha anche negativamente influito, come già segnalato nei bilanci degli anni precedenti, l'IMU, l'importo complessivamente versato durante il presente esercizio è stato di euro 135.743. Tale importo è solo in minima parte detraibile dall'IRES. Oltre all'IMU è stata versata l'imposta TASI per complessivi euro 6.044.= quasi integralmente deducibile dall'IRES .

Attività svolte

Si ritiene utile ricordare che la vostra società è interamente posseduta dalla Fondazione "Elio Quercioli" costituita il 30 novembre 2007 con atto Notaio Guidi n° 51971 di Repertorio, come già in precedenza segnalato; da ciò deriva che l'attività della stessa viene svolta in accordo con la finalità della Fondazione, in conformità a quanto previsto dall'art.2 dello statuto sociale della Immobiliare Risorgimento Srl.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Desideriamo precisare che durante l'anno 2018 sono state eseguite alcune operazioni di interesse economico per la società.

Vendite di immobili

- In data 24 maggio è stata effettuata la vendita di un immobile a destinazione ufficio nel Comune di Pozzolo Martesana individuato al catasto fabbricati foglio9 particella 45, sub.704, piano T, cat. A10, r. c. € 574,56=
- Invece in data 01.08.2018 è avvenuta la vendita di un fabbricato categoria A/4 nel Comune di Legnano (foglio 32, particella 379 sub 7 rc euro 189,90)

- in data 18.09.2018 abbiamo proceduto alla vendita del fabbricato ad uso ufficio in Sesto San Giovanni e precisamente al foglio 22 mapp 160 sub 703 rendita euro 2.571,96=

Le seguenti vendite hanno portato ad una plusvalenza complessiva di euro 304.624=.

Acquisti di immobili

- in data 18.09.2018 si è proceduto all'acquisto di tre immobili in Sesto San Giovanni di categoria catastale A3 classe 4 con tre box pertinenziali
- in data 04.10.2018 è stato acquistato un negozio (categoria catastale C1) sempre nel comune di Sesto San Giovanni.

La società ha sostenuto delle spese di ristrutturazione per il negozio in Sesto San Giovanni.

Tali immobili sono stati affittati nel corso del 2019.

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale,

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto ci si è avvalsi, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Come previsto dall'art. 2364 comma 2 del Codice Civile, si segnalano le ragioni che giustificano il ricorso a tale dilazione:

- 1) la particolare situazione dell'attuale struttura della società ;
 - 2) i rapporti tra gli affittuari dei nostri stabili che sono quasi tutti sedi di circoli di partito, del PD.
-

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi con utilità pluriennale sono iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione 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, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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
Fabbricati	1,50%
Altri beni	20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore). Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Le immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

In passato gli immobili sono stati oggetto di rivalutazione in base alla legge 72/1983.

Come già segnalato in passato nel 2008 si è proceduto alla rivalutazione degli immobili ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

La rivalutazione è stata eseguita tenendo conto di quanto precisato dalla circolare 22/E del 6 maggio 2009.

Si precisa che in ottemperanza all'applicazione dei nuovi principi contabili (OIC) si è proceduto anche formalmente alla scissione contabile tra i valori dei terreni e quelli dei fabbricati. Come già in passato non sono stati effettuati ammortamenti sui terreni.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritti sulla base del loro presumibile valore di realizzo. Al 31.12.2018 non sussistono più crediti nelle immobilizzazioni finanziarie.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere,

I crediti verso clienti di dubbia solvibilità vengono portati a perdita integralmente o nella misura in cui le informazioni ottenute ne facciano supporre la definitiva irrecuperabilità, anche a seguito di sopravvenuti accordi formalizzati.

Sulla parte non realizzata delle svalutazioni si è provveduto a determinare le imposte differite.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono 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.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

L'unico dipendente presente ha cessato l'attività nell'anno 2018, quindi il fondo è stato azzerato.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti.
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

In merito alle riserva di rivalutazione ex legge 72/1983 e art.15 D.L. 185/2008 iscritte nel Patrimonio Netto - in sospensione d'imposta -, si ritiene che la distribuzione sia differita a un tempo indefinito; non sono state pertanto iscritte le relative imposte differite, ai sensi del P.C. n. 25 OIC.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	53.276	6.478.265	46.400	6.577.941
Rivalutazioni	-	6.629.815	-	6.629.815
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.494	2.765.223		2.816.717
Valore di bilancio	1.782	10.342.858	46.400	10.391.040
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	582.613	-	582.613
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	141.045	46.400	187.445
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	(67.831)	-	(67.831)
Ammortamento dell'esercizio	1.162	138.911		140.073
Totale variazioni	(1.163)	234.826	(46.400)	187.263
Valore di fine esercizio				
Costo	53.276	6.855.753	-	6.909.029
Rivalutazioni	-	6.561.986	-	6.561.986
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	52.656	2.840.054		2.892.710
Valore di bilancio	619	10.577.684	0	10.578.303

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	53.276	53.276
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.494	51.494
Valore di bilancio	1.782	1.782
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.162	1.162
Totale variazioni	(1.163)	(1.163)
Valore di fine esercizio		
Costo	53.276	53.276
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	52.656	52.656

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	619	619

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	6.293.567	172.498	12.200	6.478.265
Rivalutazioni	6.629.815	-	-	6.629.815
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.594.948	170.275	-	2.765.223
Valore di bilancio	10.328.434	2.224	12.200	10.342.858
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	582.613	-	-	582.613
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	141.045	-	-	141.045
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(67.831)	-	-	(67.831)
Ammortamento dell'esercizio	138.029	882	-	138.911
Totale variazioni	235.709	(883)	-	234.826
Valore di fine esercizio				
Costo	6.671.055	172.498	12.200	6.855.753
Rivalutazioni	6.561.984	-	-	6.561.986
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.668.897	171.157	-	2.840.054
Valore di bilancio	10.564.143	1.341	12.200	10.577.684

Per maggior chiarezza si riportano le sue tabelle distinte "terreni e fabbricati" e "Altri beni".

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	6.293.567	
Rivalutazione monetaria	6.629.815	
Rivalutazione economica		
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.594.948)	
Svalutazione esercizi precedenti		
Saldo al 31/12/2017	10.328.434	di cui terreni 2.709.642
Acquisizione dell'esercizio	582.613	di cui terreno 99.020

Descrizione	Importo	
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica dell'esercizio		
Svalutazione dell'esercizio		
Cessioni dell'esercizio	(141.045)	di cui terreno 41.025
Cessione quota rivalutazione	(67.831)	di cui terreno 7.482
Giroconti positivi (riclassificazione)		
Giroconti negativi (riclassificazione)		
Interessi capitalizzati nell'esercizio		
Altre variazioni		
Ammortamenti dell'esercizio	(138.029)	
Saldo al 31/12/2018	10.564.142	di cui terreni 2.760.155

Come già anticipato nella parte iniziale della presente nota integrativa l'incremento di euro 582.613 è dovuto all'acquisto di tre appartamenti con box pertinenziali e un negozio nella città di Sesto San Giovanni. L'importo degli acquisti con gli oneri notarili ammonta ad euro 360.489. L'importo di euro 222.124 è relativo alle spese di ristrutturazione intervenute nel negozio.

Ricordiamo che le cessioni, come già spiegato nella prima parte della presente Nota Integrativa sono relative ad un ufficio sempre nella città di Sesto San Giovanni, un appartamento a Legnano e un ufficio a Pozzuolo Martesana.

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio della voce di Bilancio "Altri beni", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Autovetture e motocicli	Automezzi	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	169.039	3.459					172.498
Rivalutazioni esercizi precedenti							
Fondo ammortamento iniziale	166.815	3.459				1	170.275
Svalutazioni esercizi precedenti							
Arrotondamento							1
Saldo a inizio esercizio	2.224						2.224
Ammortamenti dell'esercizio	882						882
Arrotondamento							-1
Saldo finale	1.342					-1	1.341

Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

Ai sensi di legge si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Società al 31/12/2018 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistici.

Descrizione	Rivalutazione L. 342 /2000	Rivalutazione Legge 72/1983 e Rivalutazione L. 2/2009 (D.L. n. 185/2008)	Rivalutazione L.	Rivalutazione in deroga art. 2425 c. c.	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati		6.561.984			6.561.984
Totali		6.561.984			6.561.984

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	46.400	(46.400)
Totale crediti immobilizzati	46.400	(46.400)

Era una polizza UNIPOL stanziata per poter liquidare il TFR ai dipendenti.

Con la cessazione dell'unico rapporto di lavoro durante l'anno 2018 la polizza è stata estinta.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	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	789.652	(2.629)	787.023	91.648	695.375
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	13.075	13.075	13.075	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	19.783	19.783		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.767	2.070	26.837	4.416	22.421
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	814.419	32.299	846.718	109.139	717.796

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2018 sono così costituiti:

- crediti verso clienti euro 787.023 di cui euro 408.000 per la vendita tramite patto di riservato dominio effettuata nell'anno 2017 ed incassabili tra il 2020 e il 2022.

Ricordiamo che i crediti verso altri incassabili oltre i 12 mesi riguardano i crediti tributari derivanti dalla cessazione della società partecipata Meeting and Communication 2000 Srl.

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 al 31/12/2017		3.968	3.968
Utilizzo nell'esercizio		3.968	3.968
Accantonamento esercizio		86.798	86.798
Saldo al 31/12/2018		86.798	86.798

Come già riportato nella parte iniziale della nota integrativa vista la situazione morosa e i ritardi negli incassi da parte degli inquilini abbiamo ritenuto utile stanziare un fondo maggiore, in gran parte tassato, a copertura di probabili ulteriori perdite future su crediti.

Tra i crediti sono iscritte attività per imposte anticipate per euro 19.783= relative al maggior accantonamento al fondo svalutazione crediti. Per una descrizione dettagliata si rinvia al paragrafo relativo alla fiscalità differita.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non vi sono crediti al di fuori dello stato italiano.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti IVA		13.075	13.075
Totali		13.075	13.075

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	600.814	(159.251)	441.563

Denaro e altri valori in cassa	87	(9)	78
Totale disponibilità liquide	600.901	(159.260)	441.641

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.581	(1.581)	-
Risconti attivi	-	6.470	6.470
Totale ratei e risconti attivi	1.581	4.889	6.470

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 11.496.496 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		Incrementi	Decrementi		
Capitale	57.200	-	-	-	-		57.200
Riserve di rivalutazione	7.495.020	-	-	-	-		7.495.020
Riserva legale	17.715	-	-	-	-		17.715
Altre riserve							
Riserva straordinaria	2.454.544	-	-	-	-		2.454.544
Riserva avanzo di fusione	(173)	-	-	-	-		(173)
Varie altre riserve	71.534	-	(3)	-	-		71.531
Totale altre riserve	2.525.905	-	(3)	-	-		2.525.902
Utili (perdite) portati a nuovo	1.299.263	12.176	-	-	-		1.311.439
Utile (perdita) dell'esercizio	12.176	-	-	(12.176)		89.220	89.220
Totale patrimonio netto	11.407.279	12.176	(3)	(12.176)		89.220	11.496.496

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondi riserve in sospensione di imposta	71.026
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)	508
Altre riserve	(3)
Totale	71.531

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	
Capitale	57.200	B	57.200		-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Riserve di rivalutazione	7.495.020	A,B	7.495.020	-
Riserva legale	17.715	A,B	17.715	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	2.454.544	A,B,C,D	2.454.544	64.932
Riserva avanzo di fusione	(173)	A,B,C,D	(173)	-
Varie altre riserve	71.531	A,B,C,D	71.531	-
Totale altre riserve	2.525.902		2.525.902	64.932
Utili portati a nuovo	1.311.439	A,B,C,D	1.311.439	8.478
Totale	11.407.276		11.407.276	73.410
Quota non distribuibile			10.095.837	
Residua quota distribuibile			1.311.439	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Fondi riserve in sospensione di imposta	71.026	A,B,C,D
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)	508	A,B,C,D
Altre riserve	(3)	
Totale	71.531	

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva rivalutazione ex legge n. 72 /1983	678.921	
Riserva rivalutazione ex D.L. 185 /2008	6.816.099	
Totale Riserve di rivalutazione	7.495.020	

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex D.L. 185/2008	6.816.099
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	678.921
	7.495.020

Riserve incorporate nel capitale sociale

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale come da atto notarile del 1981.

Riserve	Valore
Patrimonio netto ex legge 689	5.166
Totale	5.166

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	38.119	38.119
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	58.488	58.488
Utilizzo nell'esercizio	13.519	13.519
Totale variazioni	44.969	44.969
Valore di fine esercizio	83.088	83.088

Trattasi di fondo per le imposte differite dovute in seguito alle plusvalenze sulla vendita degli immobili.

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio per le nuove plusvalenze immobiliari. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	50.907
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	50.907
Totale variazioni	(50.907)
Valore di fine esercizio	0

L'unico rapporto di lavoro dipendente è cessato durante l'anno 2018.

Successivamente la società ha preferito rivolgersi a professionisti e utilizzare rapporti a livello di collaborazione.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	80.000	-	80.000	80.000	-
Debiti verso banche	112.212	(13.817)	98.395	9.116	89.279
Debiti verso fornitori	57.985	(5.554)	52.431	52.431	-
Debiti tributari	26.217	4.971	31.188	31.188	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.683	(1.937)	1.746	1.746	-
Altri debiti	31.539	(1.752)	29.787	65	29.722
Totale debiti	311.636	(18.088)	293.548	174.546	119.001

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche exig. entro esercizio	13.204	9.116	-4.088
Mutui	13.204	9.116	-4.088

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	99.008	89.279	-9.729
Mutui	99.008	89.279	-9.729
Totale debiti verso banche	112.212	98.395	-13.817

I debiti verso banche si riferiscono al mutuo ipotecario stipulato con la Banca BCC di Sesto San Giovanni (Mi) il 23.12.2014 con scadenza il 17.12.2024.

L'importo riportato esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Debiti verso fornitori

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

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRPEF/IRES	8.800	16.707	7.907
Debito IRAP	2.774	10.466	7.692
Imposte e tributi comunali			
Erario c.to IVA	12.523		-12.523
Erario c.to ritenute dipendenti	1.780		-1.780
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	300	3.944	3.644
Imposte sostitutive	40	71	31
Arrotondamento			
Totale debiti tributari	26.217	31.188	4.971

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	3.480	65	-3.415
Debiti verso dipendenti/assimilati	3.129		-3.129
- altri	351	65	-286
b) Altri debiti oltre l'esercizio	28.059	29.722	1.663

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Altri debiti:			
- Depositi cauzionali degli inquilini	28.059	29.722	1.663
- altri			
Totale Altri debiti	31.539	29.787	-1.752

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

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	98.395	98.395	195.153	293.548

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	80.000	80.000
Debiti verso banche	98.395	98.395	-	98.395
Debiti verso fornitori	-	-	52.431	52.431
Debiti tributari	-	-	31.188	31.188
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	1.746	1.746
Altri debiti	-	-	29.787	29.787
Totale debiti	98.395	98.395	195.152	293.548

I debiti verso banche che ammontano ad euro 98.395 sono assistiti da garanzia reale sull'immobile sito in Corbetta Via Oberdan 18.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La voce "debiti verso soci per finanziamenti" si riferisce ad un prestito effettuato dalla Fondazione Elio Quercioli infruttifero di interessi.

Tale finanziamento non presenta eventuali clausole di postergazione rispetto agli altri creditori sociali (art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile).

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	487.469	466.935	-20.534	-4,21
Altri ricavi e proventi	116.055	384.974	268.919	231,72
Totali	603.524	851.909	248.385	

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Affitti attivi	434.525
Altri	32.410
Totale	466.935

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	466.935
Totale	466.935

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	550	636	86	15,64
Per servizi	184.379	221.868	37.489	20,33
Per godimento di beni di terzi				
Per il personale:				
a) salari e stipendi	38.729	8.328	-30.401	-78,50
b) oneri sociali	11.956	2.465	-9.491	-79,38

c) trattamento di fine rapporto	3.696	1.197	-2.499	-67,61
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi				
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	1.162	1.162		
b) immobilizzazioni materiali	140.330	138.911	-1.419	-1,01
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante	3.968	86.798	82.830	2.087,45
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci				
Accantonamento per rischi				
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	169.062	225.376	56.314	33,31
Arrotondamento				
Totali	553.832	686.741	132.909	

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella prima parte della presente nota integrativa e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente intercorsa sino alle dimissioni volontarie come sopra riportato

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. Non sono stati effettuati ammortamenti sulla parte del terreno e sui fabbricati abitativi.

Oneri diversi di gestione

Riguardano spese generali ed oneri di esistenza della società. Si segnala l'importo dell'IMU pagata ammontante ad euro 135.743=, della TASI per euro 6.044= e le perdite su crediti per euro 56.615=

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	5.059
Altri	65
Totale	5.124

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si riportano i singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali, con indicazione dell'importo e della relativa natura.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri ricavi e proventi	304.624	Plusvalenze da alienazioni
Altri ricavi e proventi	78.390	Sopravvenienze attive
Altri ricavi e proventi	-	Rilascio fondi per oneri e rischi
Altri ricavi e proventi	-	Proventi diversi
Proventi da partecipazioni	-	Proventi e plusvalenze da partecipazioni - Part. Exemp.
Totale	383.014	

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti	29.597	27.289	92,20	56.886
Imposte relative a esercizi precedenti		116		116
Imposte differite	2.119	42.850	2.022,18	44.969
Imposte anticipate		-19.783		-19.783
Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza				
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale				
Totali	31.716	50.472		82.188

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinenti al maggior accantonamento effettuato al fondo svalutazione crediti.

Voce	Esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Spese manutenzioni eccedenti						
Spese pubblicità e propaganda						
Spese studi e ricerche						
Emolumenti amministratori non corrisposti						
Perdite su cambi						
Accantonamento a fondi svalutazione crediti			82.429		82.429	
Interessi passivi non dedotti ed eccedenza ROL						
Amm.to avviamento e marchi						
Totale differenze temporanee deducibili			82.429		82.429	
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate			19.783		19.783	
IMPOSTE DIFFERITE	Ammontare delle differenze temporanee					
Plusvalenze rateizzate e sopravvenienze ex art. 88 TUIR	158.829		187.370		346.199	
Sopravvenienze non incassate						
Sopravvenienze rateizzate						
Utili su cambi						
Emolumenti amministratori anticipati						
Totale differenze temporanee imponibili	158.829		187.370		346.199	
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Debiti per imposte differite	38.119		44.969		83.088	
Arrotondamento						
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	-38.119		-25.186		-63.305	
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	-38.119		-25.186		-63.305	
- imputate a Conto economico			-25.186			
- imputate a Patrimonio netto						
Perdite fiscali non considerate per calcolo imposte anticipate						

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	38.119
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	25.186
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	63.305

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2018.

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

Come già segnalato nella presente nota integrativa nel corso dell'anno 2018 si è concluso il rapporto di lavoro con l'unico dipendente in carico alla società.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

	Importo
Garanzie	375.000
di cui reali	225.000

Si fa richiamo a quanto già esposto nella presente Nota Integrativa.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a nuovo	89.220
Totale	89.220

Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 20 giugno 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

CAZZANIGA FRANCO

Il sottoscritto CAZZANIGA FRANCO, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.