

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: IMMOBILIARE RISORGIMENTO SRL

Sede: VIA EMILIO GOLA 20 20143 MILANO MI

Capitale sociale: 57.200

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: Milano

Partita IVA: 02086870157

Codice fiscale: 02086870157

Numero REA: 421709

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Settore di attività prevalente (ATECO):

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	713	1.070
II - Immobilizzazioni materiali	9.956.948	10.227.140
Totale immobilizzazioni (B)	9.957.661	10.228.210
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	560.362	134.587
esigibili oltre l'esercizio successivo	389.867	766.269
imposte anticipate	13.322	19.783
Totale crediti	963.551	920.639
IV - Disponibilità liquide	605.792	390.023
Totale attivo circolante (C)	1.569.343	1.310.662
D) Ratei e risconti	7.184	7.018
Totale attivo	11.534.188	11.545.890
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	57.200	57.200
III - Riserve di rivalutazione	7.495.020	7.495.020
IV - Riserva legale	17.715	17.715
VI - Altre riserve	2.401.372	2.401.373
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.308.962	1.344.815
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(20.729)	(35.853)
Totale patrimonio netto	11.259.540	11.280.270
B) Fondi per rischi e oneri	25.337	34.650
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	171.779	142.209
esigibili oltre l'esercizio successivo	77.532	86.661
Totale debiti	249.311	228.870
E) Ratei e risconti	0	2.100
Totale passivo	11.534.188	11.545.890

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	460.465	452.526
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	8.106
altri	134.997	50.741
Totale altri ricavi e proventi	134.997	58.847
Totale valore della produzione	595.462	511.373
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	600	721
7) per servizi	217.736	210.632
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	156.830	159.988
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	357	441
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	156.473	159.547
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	18.212	4.274
Totale ammortamenti e svalutazioni	175.042	164.262
14) oneri diversi di gestione	192.163	164.596
Totale costi della produzione	585.541	540.211
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	9.921	(28.838)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.939	3.731
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.939	3.731
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.939)	(3.731)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.982	(32.569)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	30.563	25.899
imposte differite e anticipate	(2.852)	(22.615)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	27.711	3.284
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(20.729)	(35.853)

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione evidenzia una perdita di esercizio pari ad Euro 20.729, (pari ad Euro 35.853 al termine del precedente esercizio).

Prima di procedere ad un dettagliato esame delle singole voci di bilancio, come consuetudine, riteniamo opportuno fornire alcune informazioni sull'andamento economico della Vostra Società durante l'esercizio 2021, nonché sul settore di riferimento.

La Società svolge principalmente attività di gestione degli immobili di proprietà.

La diffusione epidemiologica del Covid-19, sviluppatasi repentinamente a partire dal mese di febbraio 2020, ha caratterizzato anche l'esercizio 2021. L'organo amministrativo ha mantenuto il proprio impegno a definire e porre in essere tutte le misure idonee necessarie al fine del contenimento e della prevenzione del rischio di contagio in coerenza con le direttive emanate dalle Autorità.

I principali dati sull'andamento del settore immobiliare in questo secondo anno di pandemia sembrano mostrare una certa resilienza di tale settore. L'andamento delle transazioni è positivo nel secondo anno di pandemia. Il bilancio non riguarda solo le compravendite di abitazioni, ma anche il settore non residenziale, come certifica tra l'altro l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre agli altri uffici studi.

Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute, dunque un rialzo del 34% rispetto il consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Secondo il *Rapporto Immobiliare 2022 - settore residenziale* a cura dell'Agenzia delle Entrate (Pubblicazioni OMI), non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Infatti confrontando il risultato del 2021 con quello dell'anno 2019, si è rilevato un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. Il medesimo rapporto evidenzia peraltro come l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 abbia fatto rilevare tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume. Dall'analisi dei dati delle transazioni si desume che il tasso di crescita delle stesse sia concentrata soprattutto nei primi due trimestri dell'anno, che nel 2020 erano state caratterizzate da rigide restrizioni per il contenimento della pandemia.

Quanto ai mutui, indicatore rilevante dell'andamento del settore, dal medesimo rapporto si deduce che gli acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario, nel 2021 hanno fatto registrare un aumento del 34% rispetto al 2020 e del 27,6% rispetto al 2019.

Nel 2021 si è registrato anche un aumento del numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione, in particolare con riferimento agli immobili residenziali si è registrato un incremento del 10,4% in più rispetto allo scorso anno.

Il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo anche per il mercato immobiliare non residenziale in tutti i suoi segmenti. Per esempio dall'analisi dei dati del comparto uffici, in termini di volumi compravenduti, il dato del 2021 (12.419 unità compravendute) è il più alto registrato nell'ultimo decennio. L'incremento su scala nazionale rispetto al 2019 è stato del 17,8%. Dal Rapporto immobiliare 2022 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, a cura dell'Agenzia delle Entrate (pubblicazioni OMI) si rileva che a livello di macroarea territoriale si oscilla tra il +27,3% del Sud e il +12,2% del Nord Ovest.

Anche con riferimento agli immobili del settore produttivo, dopo un rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, e l'inevitabile crollo nel 2020 (-12,1%), nel 2021 il mercato del settore produttivo torna a crescere in modo consistente (+24,5% rispetto al 2019), raggiungendo il numero di compravendite più alto al 2008.

Purtroppo, nel 2022 ha avuto inizio il conflitto Russia - Ucraina, che determina conseguenze complesse su vari livelli, compreso l'accendersi di livelli di inflazione mai sperimentati nel recente passato, l'aumento dei tassi per i mutui e l'incremento dei costi di edificazione per l'aumento dei prezzi delle materie prime, oltre che dei costi di gas ed energia elettrica. Ciò avrà presumibilmente impatti negativi anche sul settore immobiliare, quantomeno in termini di rallentamento della crescita del settore.

Il valore della produzione 2021 ha registrato un incremento del 16,4% rispetto al precedente esercizio, essendo pari ad Euro 595.462 (pari ad Euro 511.373 al 31/12/2020).

Si rileva un leggero aumento dei costi della produzione rispetto al precedente esercizio, che si attestano ad Euro 585.541 (pari ad Euro 540.211 al 31/12/2020), da attribuirsi prevalentemente alla registrazione di alcuni crediti divenuti inesigibili e alla svalutazione di poste creditorie con riferimento alle quali la procedure di recupero attivate si sono rivelate infruttuose.

Al pari di quanto avvenuto con riferimento agli esercizi precedenti tra gli oneri diversi di gestione assume un peso significativo l'onere relativo all'IMU, pari ad Euro 141.766, solo in parte deducibile ai fini IRES ed indeducibile ai fini Irap.

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, 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, pur avuto riguardo ai possibili effetti della pandemia per la diffusione del COVID-19.

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, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

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.

Il Presidente ricorda che ai sensi dell'art. 2478 bis e 2364 C.c., in conformità allo Statuto sociale, ci si è avvalsi, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio, essendo presenti particolari esigenze relative alla struttura della Società.

La Società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

Attività svolte

Si ritiene utile ricordare che la Vostra società è interamente posseduta dal socio "Fondazione Quercioli" costituita in data 30 novembre 2007 con atto del Notaio Guidi Repertorio n. 51971; da ciò ne consegue che l'attività della stessa società viene svolta in accordo con le finalità della

"Fondazione", in conformità a quanto previsto dall'art. 2 dello Statuto della società Immobiliare Risorgimento S.r.l..

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

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Sono stati indicati le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e di ampliamento	20%
Altre immobilizzazioni immateriali:	20%
- Spese pluriennali	20%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata, con eccezione dell'avviamento.

Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si precisa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi d'impianto, ampliamento e sviluppo non ammortizzati.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Le quote di ammortamento imputate a conto economico sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, che riteniamo ben rappresentata dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente. Tali aliquote risultano ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

Descrizione	Aliquote applicate
Fabbricati	1,5%
Attrezzature	20%
Impianti	7.5%
Altri beni:	
- Mobili e arredi	20%
- Macchine d'ufficio elettroniche	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 (generali o speciali di settore). Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro massimo limite nel valore recuperabile, oggettivamente determinato dell'immobilizzazione stessa.

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

Negli anni precedenti gli immobili sono stati oggetto di rivalutazione sulla base della Legge n. 72/1983. Nell'esercizio chiuso al 31/12/2008 si è proceduto alla rivalutazione degli immobili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 comma 23 del Decreto Legge n. 185/2008 convertito con modificazioni nella Legge n. 2/2009. La rivalutazione è stata effettuata tenuto conto quanto precisato dalla circolare 22/E del 6/05/2019.

Si ricorda che in ottemperanza a quanto stabilito dal principio contabile OIC n. 16 la Società con riferimento ai beni immobili ha provveduto a determinare il valore del terreno, scorporandolo da quello del fabbricato. A questo proposito si evidenzia che, in continuità con i precedenti esercizi, non sono stati effettuati ammortamenti sul valore dei terreni.

Si evidenzia che in base a quanto stabilito dall'OIC16 relativo alle immobilizzazioni materiali, la Vostra Società ha deciso di procedere con l'ammortamento di tutti gli immobili sia strumentali che abitativi.

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 da emettere.

I crediti verso clienti di dubbia esigibilità 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 negli esercizi precedenti alla contabilizzazione della fiscalità differita.

Si tenga presente che non si è proceduto all'utilizzo del criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti, in quanto non è ritenuto nè significativo nè rilevante.

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, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

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.

Debiti

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

Si precisa che anche con riferimento ai debiti la Società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato, in quanto non significativo nè rilevante.

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 contributi in conto esercizio sono contabilizzati in base all'esercizio di competenza, accertata la spettanza dei relativi ammontari;
- 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 alla riserva di rivalutazione di cui alla Legge n. 72/1983 iscritta nel Patrimonio Netto, in sospensione d'imposta, si ritiene che la distribuzione della stessa sia differita a un tempo indefinito; non sono state pertanto iscritte le relative imposte differite, ai sensi del principio contabile OIC n. 25.

Altre informazioni

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	452.526		460.465	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni				
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	721	0,16	600	0,13
Costi per servizi e godimento beni di terzi	210.632	46,55	217.736	47,29
VALORE AGGIUNTO	241.173	53,29	242.129	52,58
Ricavi della gestione accessoria	58.847	13,00	134.997	29,32
Costo del lavoro				
Altri costi operativi	164.596	36,37	192.163	41,73

MARGINE OPERATIVO LORDO	135.424	29,93	184.963	40,17
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	164.262	36,30	175.042	38,01
RISULTATO OPERATIVO	-28.838	-6,37	9.921	2,15
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-3.731	-0,82	-2.939	-0,64
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-32.569	-7,20	6.982	1,52
Imposte sul reddito	3.284	0,73	27.711	6,02
Utile (perdita) dell'esercizio	-35.853	-7,92	-20.729	-4,50

Nota integrativa abbreviata, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Al 31/12/2021 non sussistono crediti verso soci per versamenti ancora dovuti.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	49.854	13.508.879	13.558.733
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.784	3.281.739	3.330.523
Valore di bilancio	1.070	10.227.140	10.228.210
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	62.373	62.373
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	217.931	217.931
Ammortamento dell'esercizio	357	156.473	156.830
Altre variazioni	-	41.839	41.839
Totale variazioni	(357)	(270.192)	(270.549)
Valore di fine esercizio			
Costo	49.854	13.310.578	13.360.432
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	49.141	3.353.630	3.402.771
Valore di bilancio	713	9.956.948	9.957.661

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	1.070	-357		713
Totali	1.070	-357		713

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.783	48.071	49.854
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	713	48.071	48.784
Valore di bilancio	1.070	-	1.070
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	357	-	357
Totale variazioni	(357)	-	(357)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.783	48.071	49.854
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.070	48.071	49.141
Valore di bilancio	713	-	713

La variazione registrata nell'anno 2021 si riferisce esclusivamente al processo di ammortamento.

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	10.205.340	-53.474	217.931	9.933.935
Impianti e macchinario		1.747	66	1.682
Attrezzature industriali e commerciali	3.324		948	2.376
Altri beni	8.796	2.520	2.040	9.276
- Mobili e arredi	2.911		827	2.084
- Macchine di ufficio elettroniche	5.885	2.520	1.214	6.756
- Autovetture e motocicli				
- Automezzi				
- Beni diversi dai precedenti				
Immobilizzazioni in corso e acconti	12.200			12.200
Totali	10.227.140	-49.207	220.985	9.956.948

Le immobilizzazioni materiali sono complessivamente pari ad Euro 9.956.948, (pari ad Euro 10.227.140 al termine dell'esercizio precedente).

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	13.310.492	-	4.748	181.438	12.200	13.508.879
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.105.152	-	1.424	175.162	-	3.281.739
Valore di bilancio	10.205.340	-	3.324	6.276	12.200	10.227.140
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	58.106	1.747	-	2.520	-	62.373
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	217.932	-	-	-	-	217.931
Ammortamento dell'esercizio	153.420	66	948	2.040	-	156.473
Altre variazioni	41.840	-	-	-	-	41.839
Totale variazioni	(271.405)	1.681	(948)	480	-	(270.192)
Valore di fine esercizio						
Costo	13.107.925	1.747	4.748	183.958	12.200	13.310.578
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.173.990	66	2.372	177.702	-	3.353.630
Valore di bilancio	9.933.935	1.681	2.376	6.756	12.200	9.956.948

Nell'esercizio 2021 si è pervenuti al perfezionamento della vendita di alcuni immobili siti a Novate Milanese, San Giuliano Milanese e Corbetta e all'acquisto di un immobile nel comune di S. Giuliano. Inoltre si è proceduto alla capitalizzazione di alcuni costi ad utilità pluriennale, indicati nella precedente tabella in corrispondenza della riga altre variazioni, riferiti all'intervento di professionisti del settore tecnico in relazione a lavori di manutenzione straordinaria e ad alcune pratiche edilizie, quali ad esempio variazioni di destinazione d'uso, piano di sicurezza e valutazione di impatto clima acustico.

Gli altri decrementi contabilizzati nell'esercizio 2021 si riferiscono alle quote di ammortamento di competenza.

Ai sensi dell'OIC 16, in relazione allo scorporo del valore dei terreni rispetto ai fabbricati, si precisa che il valore dei terreni iscritti nel bilancio al 31/12/2021 è pari ad Euro 2.806.893.

Si ricorda che i terreni sono stati oggetto di rivalutazione sia con la Legge n. 72/83, sia con la Legge n. 2/2009. Rispetto agli immobili tuttora presenti in bilancio al 31/12/2021 le rivalutazioni a suo tempo effettuate ed a questi riferiti ammonta a complessivi Euro 6.370.388. Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2020 la Società non si è avvalsa della facoltà di rivalutare i beni aziendali previsti dal D.L 104/2020.

In relazione alle altre categorie di cespiti, meno significative in termini di valore rispetto al totale dell'attivo patrimoniale, si registra un incremento della voce *Impianti*, riferita all'acquisto di una caldaia, e l'incremento della voce *Altre immobilizzazioni materiali*, per l'acquisto di un sistema di videosorveglianza e citofono.

Anche con riferimento alle *Altre immobilizzazioni materiali*, costituite da mobili e arredi e macchine d'ufficio elettroniche, la voce dei decrementi si riferisce alle quote di ammortamento di competenza.

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	860.900	32.876	893.776	526.330	367.446
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	39.956	15.130	55.086	32.665	22.421
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	19.783	(6.461)	13.322		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	1.366	1.366	1.366	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	920.639	42.912	963.551	560.361	389.867

Al 31/12/2021 i crediti iscritti nell'attivo circolante sono complessivamente pari ad Euro 963.551 (pari ad Euro 920.369 al termine dell'esercizio precedente). Tale voce comprende attività per imposte anticipate pari ad Euro 13.322.

La tabella mostra la suddivisione delle poste creditorie, distinguendo la quota ritenuta esigibile entro l'esercizio successivo da quella esigibile oltre.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La suddivisione dei crediti dell'attivo circolante in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile) non è significativa, essendo relativi esclusivamente al territorio nazionale.

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti v. clienti esig. entro es. success.	194.216	577.752	383.536
Fatture da emettere entro es. success	13.263	17.180	3.917
Crediti v. clienti esigib. oltre es. successivo	662.860	289.056	-373.804
Fatture da emettere oltre es. successivo	78.390	78.390	
Fondo svalutazione crediti	-87.829	-68.602	19.227
Totale crediti verso clienti	860.900	893.776	32.876

La tabella indica la composizione della voce crediti verso clienti, che al 31/12/2021 sono pari a complessivi Euro 893.776, (pari ad Euro 860.900 al 31/12/2020), e la variazione rispetto all'esercizio precedente. L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. I dettagli circa le variazioni del quale vengono rappresentati da apposita tabella nel prosieguo.

Nell'ambito delle poste creditorie verso clienti si ritiene di evidenziare il credito residuo, pari ad Euro 360.000, relativo alla vendita tramite patto di riservato dominio effettuata negli esercizi precedenti, risulta incassabile nel 2022.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IRES/IRPEF	8.918	17.586	26.504
Crediti IRAP	8.366	-8.366	
Crediti IVA		4.414	4.414
Altri crediti tributari	22.672	1.496	24.168
Totali	39.956	15.130	55.086

La tabella mostra la composizione dei crediti tributari, pari a complessivi Euro 55.086, (pari ad Euro 39.956 al termine dell'esercizio precedente).

I crediti di natura tributaria sono costituiti prevalentemente da crediti IRES, pari ad Euro 26.504, crediti IVA, pari ad Euro 4.414.

Alla voce Altri crediti tributari risulta iscritto un credito IVA chiesto a rimborso negli esercizi precedenti, pari ad Euro 22.421, relativo alla ex partecipata Meeting e Communication 2000 Srl, ritenuto esigibile oltre l'esercizio successivo.

Altri crediti

Le Attività per imposte anticipate iscritte al 31/12/2021 sono pari ad Euro 13.322, (pari a 19.783 al termine dell'esercizio precedente), e si riferiscono alla svalutazione di alcuni specifici crediti presenti nell'attivo circolante.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	87.829	37.438	18.211	68.602

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	389.677	215.099	604.776
Denaro e altri valori in cassa	346	670	1.016
Totale disponibilità liquide	390.023	215.769	605.792

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
Risconti attivi	7.018	166	7.184
Totale ratei e risconti attivi	7.018	166	7.184

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

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 11.259.540 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		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	2.330.012	-	-		2.330.012
Riserva avanzo di fusione	(173)	-	-		(173)
Varie altre riserve	71.534	(1)	-		71.533
Totale altre riserve	2.401.373	(1)	-		2.401.372
Utili (perdite) portati a nuovo	1.344.815	-	35.853		1.308.962
Utile (perdita) dell'esercizio	(35.853)	(35.853)	-	(20.729)	(20.729)
Totale patrimonio netto	11.280.270	(35.854)	35.853	(20.729)	11.259.540

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)	508
Altre riserve	71.025
Totale	71.533

Al 31/12/2021 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Si precisa che la riserva costituita dagli utili portati a nuovo ha subito nel 2021 un decremento di Euro 35.853, in quanto utilizzata per la copertura della perdita dell'esercizio 2020, così come deliberato dall'assemblea dei soci.

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

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

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

Le Riserve sopra esposte in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

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):

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	57.200		-	-
Riserve di rivalutazione	7.495.020	A,B,C	7.495.020	-
Riserva legale	17.715	B	17.715	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	2.330.012	A,B,C,D	2.300.012	-
Riserva avanzo di fusione	(173)	A,B,C,D	(173)	-
Varie altre riserve	71.533	A,B,C,D	71.534	-
Totale altre riserve	2.401.372		2.371.373	-
Utili portati a nuovo	1.308.962	A,B,C,D	1.308.962	91.697
Totale	11.280.269		11.193.070	91.697
Quota non distribuibile			17.715	

Residua quota distribuibile			11.175.355	
-----------------------------	--	--	------------	--

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

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	34.650	34.650
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	10.715	10.715
Utilizzo nell'esercizio	20.028	20.028
Totale variazioni	(9.313)	(9.313)
Valore di fine esercizio	25.337	25.337

Tra i fondi per le imposte sono iscritte al 31/12/2020 passività per imposte differite per Euro 25.337, (pari ad Euro 34.650 al 31/12/2020), riferite alla rateazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili e realizzate tra il 2016 e il 2019. L'accantonamento dell'esercizio si riferisce a plusvalenze realizzate nel 2021, anch'esse rateizzabili.

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	68.639	(15.960)	52.679	13.913	38.766
Acconti	25.000	25.000	50.000	50.000	-
Debiti verso fornitori	10.604	193	10.797	10.797	-
Debiti tributari	6.774	1.188	7.962	7.962	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.445	(2)	2.443	2.443	-
Altri debiti	35.407	10.022	45.429	6.663	38.766
Totale debiti	228.870	20.441	249.311	171.778	77.532

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	15.600	13.913	-1.687
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui	15.600	13.913	-1.687
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri			
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	53.039	38.766	-14.273
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui	53.039	38.766	-14.273
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri			
Totale debiti verso banche	68.639	52.679	-15.960

I debiti verso banche, pari ad Euro 52.679 al 31/12/2021, (pari ad Euro 68.639 al termine dell'esercizio precedente), si riferiscono al mutuo ipotecario di durata decennale stipulato con la Banca BCC di Sesto San Giovanni (Mi) il 23/12/2014 e avente scadenza il 17/12/2024. L'importo riportato esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	25.000	50.000	25.000
Anticipi da clienti	25.000	50.000	25.000
Anticipi per lavori in corso su ordinazione			
Caparre			
Altri anticipi:			
- altri			
b) Acconti oltre l'esercizio			
Anticipi da clienti			
Anticipi per lavori in corso su ordinazione			
Caparre			
Altri anticipi:			
- altri			
Totale acconti	25.000	50.000	25.000

Gli acconti al 31/12/2021 sono pari ad Euro 50.000, (pari ad Euro 25.000 al termine dell'esercizio precedente). Si riferiscono ad acconti ricevuti a fronte di proposte di acquisto immobiliare, il cui contratto di vendita si perfezionerà nel corso degli esercizi successivi.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	10.604	10.797	193
Fornitori entro esercizio:	3.094	3.268	174
- altri	3.094	3.268	174
Fatture da ricevere entro esercizio:	7.510	7.528	18
- altri	7.510	7.528	18
Arrotondamento		1	
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio			
Fornitori oltre l'esercizio:			
- altri			
Fatture da ricevere oltre esercizio:			
- altri			
Arrotondamento			
Totale debiti verso fornitori	10.604	10.797	193

I Debiti verso fornitori, pari a complessivi Euro 10.797 al 31/12/2021 (e pari ad Euro 10.604 al termine dell'esercizio precedente) sono iscritti al netto di eventuali sconti commerciali.

Tempi di pagamento delle transazioni commerciali

Ai sensi dell'art. 7-ter D. Lgs. 231/2002 si segnala che il tempo medio di pagamento dei fornitori nelle transazioni commerciali è mediamente pari a 30 giorni fine mese dalla data di ricezione della fattura. Eventuali ritardi fisiologici rispetto al termine pattuito sono limitati a 10 giorni lavorativi. Le politiche commerciali della società non prevedono richieste nei confronti dei fornitori per ottenere particolari dilazioni.

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRPEF/IRES			
Debito IRAP		3.697	3.697
Imposte e tributi comunali			
Erario c.to IVA	2.906	-2.906	
Erario c.to ritenute dipendenti	3.359	-3.359	
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	509	3.756	4.265
Totale debiti tributari	6.774	1.188	7.962

La voce Debiti tributari, al 31/12/2021 pari ad Euro 7.962 (pari ad Euro 6.774 al termine dell'esercizio precedente) accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. La tabella precedente mostra la composizione della voce debiti tributari, che è relativa a debiti per imposta Irap per Euro 3.697 e debiti per ritenute su collaboratori e professionisti per Euro 4.265.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	2.445	2.443	-2
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale			
Totale debiti previd. e assicurativi	2.445	2.443	-2

I debiti verso INPS accolgono i contributi a carico della società relativi ai collaboratori per € 2.443, che saranno versati entro i termini previsti dalla normativa previdenziale.

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	1.785	6.663	4.878
Debiti verso dipendenti/assimilati			
Debiti verso amministratori e sindaci			
Debiti verso soci			
Debiti verso obbligazionisti			
Debiti per note di credito da emettere			
Altri debiti:			
- altri	1.785	6.663	4.878
b) Altri debiti oltre l'esercizio	33.622	38.766	5.144
Debiti verso dipendenti/assimilati			
Debiti verso amministratori e sindaci			
Debiti verso soci			
Debiti verso obbligazionisti			
Altri debiti:			
- altri	33.622	38.766	5.144
Totale Altri debiti	35.407	45.429	10.022

La tabella mostra la composizione della voce Altri debiti, pari a complessivi Euro 45.429, (pari ad Euro 35.407 al termine dell'esercizio precedente), evidenziando la quota scadente entro e oltre l'esercizio. L'importo maggiormente significativo è composto dalla quota oltre l'esercizio successivo, pari ad Euro 38.766 (Euro 33.622 al termine dell'esercizio precedente), riferita ai depositi cauzionali ricevuti dai clienti.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La suddivisione dei debiti per area geografica non è significativa in quanto tutte le poste sono riferite al territorio nazionale.

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	52.679	52.679	196.632	249.311

Al 31/12/2021 non sussistono debiti di durata superiore a 5 anni assistiti da garanzie reali su beni sociali, in quanto il mutuo ipotecario in essere, assistito da ipoteca, si conclude nel 2024.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Ai sensi dell'art 2427, punto 19-bis del Codice Civile si precisa che al 31/12/2020 risulta iscritto un finanziamento soci infruttifero pari ad Euro 80.000, invariato rispetto all'esercizio precedente. (art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile).

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	2.100		-2.100
- su canoni di locazione	2.100		-2.100
- altri			
Ratei passivi:			
- su affitti passivi			
- altri			
Totali	2.100		-2.100

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	452.526	460.465	7.939	1,75
Altri ricavi e proventi	58.847	134.997	76.150	129,40
Totali	511.373	595.462	84.089	

Il valore della produzione al 31/12/2021 è pari ad Euro 595.462 (pari ad Euro 511.373 al 31/12/2020).

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 460.465, è sostanzialmente in linea con il valore dell'esercizio precedente, pari ad euro 452.526.

La voce Altri ricavi e proventi, pari ad Euro 134.997, che ha registrato un incremento rispetto all'esercizio precedente, è costituita principalmente da plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili, per Euro 55.805, da sopravvenienze per complessivi Euro 41.593, principalmente derivanti dall'incasso di crediti originariamente svalutati, e da rimborsi per Euro 37.597, perlopiù riferiti al riaddebito di spese condominiali, utenze ed altre spese connesse ai contratti di locazione.

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	721	600	-121	-16,78
Per servizi	210.632	217.736	7.104	3,37
Per godimento di beni di terzi				
Per il personale:				
a) salari e stipendi				
b) oneri sociali				
c) trattamento di fine rapporto				
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi				
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	441	357	-84	-19,05
b) immobilizzazioni materiali	159.547	156.473	-3.074	-1,93
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante	4.274	18.212	13.938	326,11
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci				
Accantonamento per rischi				
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	164.596	192.163	27.567	16,75
Arrotondamento				
Totali	540.211	585.541	45.330	

I costi per servizi, pari ad Euro 217.736, (pari ad Euro 210.632 al 31/12/2020) si riferiscono prevalentemente alle spese per servizi di consulenza tecnica, legale e amministrativa, alle spese condominiali relative agli immobili di proprietà, nonché a spese per collaborazioni e per servizi assicurativi.

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 192.163 (pari ad Euro 164.596 al 31/12/2020) si riferiscono prevalentemente all'IMU, pari ad Euro 141.766, all'IVA indetraibile da pro-rata, pari ad Euro 10.141, e all'imposta di registro, pari ad Euro 8.180. Rispetto all'esercizio precedente ha inciso negativamente sull'ammontare complessivo degli oneri diversi di gestione le perdite su crediti, pari ad Euro 15.074, che è stato necessario contabilizzare avendo verificato l'infruttuosità di azioni di recupero del credito in relazione a determinate posizioni.

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	2.915
Altri	24
Totale	2.939

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	25.899	4.664	18,01	30.563
Imposte relative a esercizi precedenti				
Imposte differite	-22.615	13.302	-58,82	-9.313
Imposte anticipate		6.461		6.461
Totali	3.284	24.427		27.711

Le imposte correnti, pari complessivamente ad Euro 30.563 (pari ad Euro 25.899 al termine dell'esercizio precedente) si riferiscono all'IRES per Euro 21.418 e all'Irap per Euro 9.145.

Le imposte differite, pari ad Euro -9.313 si riferiscono al rilascio per la quota di competenza 2021 del fondo imposte differite stanziato negli esercizi precedenti in relazione alle plusvalenze derivanti da cessioni di immobili e all'accantonamento effettuato nel 2021 in relazione alla plusvalenza rilevata.

Risultano inoltre imposte anticipate per Euro 6.461 netti, riferiti alla svalutazione di alcune poste creditorie iscritte nell'attivo circolante, e al rilascio parziale di quanto stanziato negli esercizi precedenti.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Informazioni supplementari

Al 31/12/2021 la Società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti, né a propria volta esercita attività di direzione e coordinamento.

Nel bilancio non vi sono, sia per importo sia per la natura dei singoli elementi, ricavi o costi di entità o incidenza straordinaria.

Dati sull'occupazione

La Società non ha personale dipendente in forza al 31/12/2021.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati deliberati ed erogati compensi all'organo amministrativo. Si evidenzia che non risultano inoltre anticipazioni o crediti concessi ad amministratori o sindaci, né impegni assunti per loro conto.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Gli onorari spettanti al Revisore Legale per i servizi resi ammontano ad Euro 2.000 annui, oltre oneri di legge.

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, ove presenti.

	Importo
Garanzie	375.000
di cui reali	225.000

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., si ritiene di indicare che dopo la chiusura dell'esercizio è proseguito lo stato di pandemia da Covid-19, inoltre ha preso avvio il conflitto Russo-Ucraino, con effetti negativi in diversi ambiti, tra cui soprattutto il costo delle materie prime, di energia elettrica e gas, il rialzo dei tassi di interesse e dell'inflazione. Tuttavia, l'attività di locazione prosegue sulla base degli accordi contrattuali e con essa le attività di gestione del patrimonio immobiliare. Le stime per il settore immobiliare 2022, desumibili dai principali osservatori, sono tutto considerato positive. Ad ogni modo l'instabilità e l'incertezza generale non consentono di poter delineare quali saranno i più probabili scenari prospettici futuri, non potendo escludere che gli assetti del mercato ad oggi noti possano subire ulteriori cambiamenti.

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.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c. 3, art. 2428 c.c., si comunica che la Società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie e della Società controllante, né direttamente né tramite società fiduciaria o interposta persona, azioni proprie o azioni e/o quote di società controllanti;

Durante l'esercizio non vi sono stati né acquisti né vendite di azioni o quote di cui al punto precedente, sia diretti che tramite società fiduciarie o interposta persona.

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

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala che la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria. Il Registro Nazionale Aiuti di Stato non riporta l'indicazione di alcun importo.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Copertura della perdita d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura della perdita di esercizio, pari ad euro 20.729 come segue:

Descrizione	Valore
Copertura Perdita dell'esercizio con:	
- Utili a nuovo	20.729
- Versamenti in c/capitale	
Totale	20.729

Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 30 maggio 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

CAZZANIGA FRANCO

Il sottoscritto CAZZANIGA FRANCO, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, 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.