

# EDILPARKING SRL - SOCIO UNICO

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CASTELFIDARDO 41 - 00185 - ROMA - RM
Codice Fiscale	02304861004
Numero Rea	RM 737243
P.I.	02304861004
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	22.386	34.233
II - Immobilizzazioni materiali	5.664.628	5.711.473
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.044	1.044
Totale immobilizzazioni (B)	5.688.058	5.746.750
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.512.372	2.465.958
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	218.524	245.679
imposte anticipate	148.522	148.522
Totale crediti	367.046	394.201
IV - Disponibilità liquide	82.221	66.106
Totale attivo circolante (C)	2.961.639	2.926.265
D) Ratei e risconti	8	22
Totale attivo	8.649.705	8.673.037
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
VI - Altre riserve	8.594.818	8.578.961
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(10.380)	15.857
Totale patrimonio netto	8.594.438	8.604.818
B) Fondi per rischi e oneri	9.689	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.126	37.481
esigibili oltre l'esercizio successivo	31.449	30.729
Totale debiti	45.575	68.210
E) Ratei e risconti	3	9
Totale passivo	8.649.705	8.673.037

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	193.774	187.068
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	26.350
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	19.983	53.119
Totale altri ricavi e proventi	19.983	53.119
Totale valore della produzione	213.757	266.537
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	51	573
7) per servizi	91.091	107.683
9) per il personale		
b) oneri sociali	0	65
Totale costi per il personale	0	65
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	12.277	12.363
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.846	11.846
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	431	517
Totale ammortamenti e svalutazioni	12.277	12.363
12) accantonamenti per rischi	10.707	0
14) oneri diversi di gestione	101.396	98.519
Totale costi della produzione	215.522	219.203
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.765)	47.334
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	11	33
Totale proventi diversi dai precedenti	11	33
Totale altri proventi finanziari	11	33
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	348	376
Totale interessi e altri oneri finanziari	348	376
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(337)	(343)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.102)	46.991
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	8.278	31.134
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	8.278	31.134
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(10.380)	15.857

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia una perdita pari a € 10.380 contro un utile netto di € 15.857 dell'esercizio precedente.

### **Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio**

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche e fiscali ed è costituito:

- dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.);
- dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.);
- dalla presente nota integrativa (compilata in conformità all'art. 2427 e 2427 bis c.c.)

Dal momento che, ricorrendone i presupposti, si è optato per la redazione del bilancio in forma abbreviata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2435 bis del Codice Civile, lo Stato Patrimoniale comprende solo le voci contrassegnate nell'art. 2424 con lettere maiuscole e con numeri romani, con le ulteriori separate indicazioni, previste per le voci C) II) dell'attivo e D) del passivo.

Il conto economico è stato compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.

Nel presente bilancio non è stato inserito il rendiconto finanziario, in quanto l'art. 2435-bis c. 2 c.c. ne prevede l'esonero nella forma abbreviata.

Il presente bilancio è redatto senza la relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste ai punti 3 e 4 dell'art. 2428 sono contenute nella presente nota integrativa.

Sempre in virtù dell'applicazione dell'art. 2435 bis c.c., la nota integrativa fornisce le indicazioni richieste dal c.1 dell'art. 2427 c.c., numeri 1), 2), 6), 8), 9), 13); 15), 16), 22-bis), 22-ter), 22-quater), 22-sexies) e dall'art. 2427-bis c.c., numero 1.

### **DECRETO LEGISLATIVO 139/2015**

A seguito del recepimento della Direttiva 2013/34/UE, attuata con il decreto legislativo 18 agosto 2015, n. 139 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 205 del 4 settembre 2015, i criteri di valutazione, i principi generali del bilancio, gli schemi di bilancio e i documenti da cui lo stesso è costituito sono allineati con le disposizioni comunitarie.

Le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 139/15, in recepimento della Direttiva n. 34/13, hanno interessato:

- i documenti che compongono il bilancio;
- i principi di redazione del bilancio;
- il contenuto di Stato Patrimoniale e Conto Economico;
- i criteri di valutazione;
- il contenuto della Nota Integrativa.

### **Principi di redazione del bilancio (postulato della rilevanza)**

Per la redazione del presente bilancio, ai sensi dell'art. 2423 del codice civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

### **Principi di redazione del bilancio (postulato della sostanza economica)**

Ai sensi del rinnovato art. 2423-bis del codice civile, gli eventi ed i fatti di gestione sono stati rilevati sulla base della loro sostanza economica e non sulla base degli aspetti meramente formali.

### **Schemi di bilancio**

Le modifiche apportate agli artt. 2424, 2424-bis, 2425 e 2425-bis del codice civile hanno determinato il cambiamento degli schemi di bilancio. I punti interessati sono:

- Area straordinaria del Conto economico: nella nuova formulazione dell'art. 2425, a seguito dell'eliminazione dell'intera macroclasse E) (voci 20 e 21), relativa all'area straordinaria, i proventi e gli oneri straordinari sono indicati all'interno delle voci A5 e B14.

### **Esonero dall'applicazione del criterio del costo ammortizzato**

E' stata applicata la deroga a quanto previsto dall'art. 2426 c.c. in tema di criteri di valutazione, pertanto i crediti sono stati iscritti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.

### **Ordine di esposizione**

Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (art. 2427 c. 2 c.c. e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della nuova classificazione, così come recepito nella nuova tassonomia.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'OIC 12 punto 16).

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità:

lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106 /E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

### **Valutazioni**

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall'OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'art. 2423 bis c.c.

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

#### **Attività della società**

L'attività della società consiste nella vendita e la locazione di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Ruspoli, composto da box auto, unità commerciali e posti auto a rotazione.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

##### **Criteri di valutazione adottati**

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederebbe a svalutare l'immobilizzazione.

##### **Rivalutazione dei beni**

Si da atto che nel corso dell'esercizio la società non ha proceduto ad alcuna rivalutazione dei beni aziendali.

##### **Riduzioni di valore di immobilizzazioni immateriali**

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni immateriali siano state sottoposte al processo d'ammortamento.

Per quanto concerne la "prevedibile durata economica utile" si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati.

#### **Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono costituita da costi sostenuti e capitalizzati nel corso di precedenti esercizi, relativi alle spese di manutenzione straordinaria per il mantenimento degli immobili.

	<b>Altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	34.233	34.233
Valore di bilancio	34.233	34.233
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Ammortamento dell'esercizio	11.846	11.846
Totale variazioni	(11.846)	(11.846)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	34.233	34.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.847	11.847
Valore di bilancio	22.386	22.386

#### **Immobilizzazioni materiali**

##### **Criteri di valutazione adottati**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Per quanto concerne la "prevedibile durata economica" si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati.

##### **Riduzioni di valore di immobilizzazioni materiali**

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione è corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

In particolare, il valore dei fabbricati ha subito una diminuzione durevole del valore di mercato, cui si sono aggiunte problematiche strutturali connesse al verificarsi, nel 2017, di un incendio presso un locale commerciale di proprietà di terzi, con conseguente temporanea inagibilità dell'intero complesso.

### Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di costruzione, rettificato dalle svalutazione effettuata per perdita durevole di valore, come evidenziato sopra.

La variazione, rispetto al precedente esercizio, è determinata dalla riclassificazione, tra le immobilizzazioni, del valore dei box attualmente locati, precedentemente classificati tra gli "immobili merce". La riclassificazione ha riguardato anche il fondo svalutazione immobilizzazioni, che risulta incrementato della quota relativa alla svalutazione dei box riclassificati tra le immobilizzazioni.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	6.552.053	1.722	6.553.775
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	1.291	1.291
Svalutazioni	841.011	-	841.011
Valore di bilancio	5.711.042	431	5.711.473
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(53.249)	-	(53.249)
Ammortamento dell'esercizio	-	431	431
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(6.835)	-	(6.835)
Totale variazioni	(46.414)	(431)	(46.845)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	6.552.053	1.722	6.553.775
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	1.721	1.721
Svalutazioni	834.176	-	834.176
Valore di bilancio	5.717.877	1	5.664.628

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Criteri di valutazione adottati

Le immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate dai depositi cauzionali attivi per contratti di fornitura utenze e sono iscritte al valore nominale.

### Attivo circolante

#### Rimanenze

##### Rimanenze finali prodotti finiti

Tale voce è rappresentata dalle rimanenze finali di beni immobili "merce" ed ammontano ad € 2.512.372



Le suindicate categorie di giacenze sono valutate sulla base del costo di costruzione effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri amministrativi e commerciali ad esse afferenti.

Come per i fabbricati iscritti tra le immobilizzazioni materiali, anche il valore dei beni immobili "merce" ha subito una riduzione. Il valore delle rimanenze è stato perciò rettificato operando, già nel corso del precedente esercizio, apposita svalutazione.

La variazione, rispetto al precedente esercizio, è determinata dalla riclassificazione, tra le immobilizzazioni, del valore dei box attualmente locati, precedentemente classificati tra gli "immobili merce". Nel corso dell'esercizio, infatti, non sono intervenute cessioni di unità immobiliari.

La riclassificazione ha riguardato anche il fondo svalutazione magazzino, che risulta diminuito della quota relativa alla svalutazione dei box riclassificati tra le immobilizzazioni.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Sono state considerate, anche se conosciute dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio, le insolvenze e le transazioni sui crediti in contenzioso.

### **Crediti commerciali**

I crediti di natura commerciale nei confronti della clientela, sia in forma documentale sia in forma cartolare, ammontano a € 210.188 e sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo, ottenuto rettificando il valore nominale con un'apposito fondo svalutazione di € 144.833.

L'accantonamento al fondo svalutazione è relativo per € 143.815 ai crediti di natura commerciale vantati nei confronti della FIT Revolution Srl, locataria di un locale commerciale, contro la quale è tutt'ora in corso una controversia, avviata nel 2015, a fronte del mancato adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte nei confronti della società. Nel 2016 si era tentato di definire la controversia con un atto transattivo, a garanzia del quale la controparte aveva prestato garanzia ipotecaria immobiliare fino a concorrenza dell'importo di € 250.000. Tuttavia, essendo nuovamente venuta meno agli impegni assunti, la società aveva avviato, già nel corso del precedente esercizio, la procedura di escussione della garanzia prestata e, sulla base delle valutazioni circa le modalità, gli oneri ed i tempi di recupero della complessiva pretesa creditoria, era stato prudenzialmente accantonato a fondo svalutazione crediti l'importo di € 143.815. Ad oggi, in attesa della prima udienza del pignoramento immobiliare, la svalutazione già effettuata si ritiene congrua rispetto al valore effettivamente recuperabile del credito. Un ulteriore accantonamento di € 1.018 è stato effettuato al termine dell'esercizio 2019, a fronte di una puntuale analisi dell'esigibilità dei crediti vantati verso altri clienti. In particolare, trattandosi di crediti di natura omogenea vantati nei confronti dei singoli inquilini per importi unitari non rilevanti, su base prudenziale, è stato accantonato un importo pari allo 0,50% del totale dei crediti iscritti in bilancio.

### **Crediti in valuta estera**

Non sussistono crediti in valuta estera.

### **Altri crediti verso terzi**

I crediti vantati nei confronti dei rimanenti soggetti terzi, quali l'erario ed altri debitori riportati negli schemi di bilancio, sono valutati al valore nominale.

In particolare, i crediti tributari ammontano ad € 4.291, quelli per imposte anticipate sono pari ad € 148.522, i crediti verso altri ammontano ad € 4.045.

## **Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

Al fine di evidenziare l'eventuale "rischio Paese", sono distintamente indicati, nel prospetto sottostante, i crediti iscritti nell'attivo circolante riferibili alle aree geografiche nelle quali opera la società:

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	210.188	210.188
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	4.291	4.291
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	148.522	148.522
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	4.045	4.045
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	367.046	367.046

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a € 82.221 e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dalla società alla data di chiusura dell'esercizio per € 81.105 e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per € 1.116 iscritte al valore nominale.

Si rammenta che i saldi attivi dei depositi e dei conti correnti bancari tengono conto essenzialmente degli accrediti, assegni e bonifici con valuta non superiore alla data di chiusura dell'esercizio e sono iscritti al valore nominale.

Sono stati contabilizzati gli interessi maturati per competenza.

Le giacenze di cassa e di altri valori sono comprensive anche di assegni bancari non ancora versati, per i quali si ha ragionevole certezza della loro esigibilità e vengono valutati secondo il criterio del valore nominale.

## **Ratei e risconti attivi**

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

I ratei ed i risconti attivi derivano dalla necessità di iscrivere in bilancio i proventi di competenza dell'esercizio, ma esigibili nell'esercizio successivo, e di rilevare i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma con parziale competenza nel seguente esercizio.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Il capitale sociale, ammontante a € 10.000 è così composto :

Numero quote 10.000 del valore nominale di € 1,00 cad.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nella composizione del patrimonio netto sono rilevabili nell'apposito prospetto riportato di seguito:

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	10.000	-	-		10.000
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	-	15.857	-		15.857
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	8.578.961	-	-		8.578.961
<b>Totale altre riserve</b>	8.578.961	15.857	-		8.594.818
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	15.857	-	15.857	(10.380)	(10.380)
<b>Totale patrimonio netto</b>	8.604.818	15.857	15.857	(10.380)	8.594.438

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	10.000	Capitale		-
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	15.857	Utili	A,B,C	15.857
<b>Versamenti in conto futuro aumento di capitale</b>	8.578.961	Capitale	A,B	8.578.961
<b>Totale altre riserve</b>	8.594.818			8.594.818
<b>Totale</b>	8.604.818			8.594.818
<b>Quota non distribuibile</b>				8.578.961
<b>Residua quota distribuibile</b>				15.857

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

#### Informativa in merito alla natura fiscale delle riserve al 31/12/2019

Fra le riserve di patrimonio netto non vi sono riserve in sospensione di imposta.

E' stata predisposta un' apposita tabella che analizza la composizione del capitale sociale.

#### Riclassificazione fiscale delle voci del patrimonio netto

DESCRIZIONE	Totale	di cui per riserve /versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili	di cui per riserve in sospensione d'imposta	di cui per riserve di utili in regime di trasparenza
Capitale sociale	10.000	10.000	0		

Riserva straordinaria	15.857		15.857		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	8.578.961	8.578.961	0		

## Fondi per rischi e oneri

Nel corso dell'esercizio, su base prudenziale, si è provveduto ad accantonare il fondo rischi ed oneri per € 9.689, pari ad una percentuale del 5% dell'ammontare dei fitti attivi al 31/12/2019. Ancorché non sia possibile quantificare le pur certe ripercussioni che la situazione di emergenza pandemica in atto avrà sul mercato dei fitti attivi, si è ritenuto prudente effettuare un accantonamento parametrato al volume dei fitti annui.

## Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

### Debiti verso terzi

I debiti di natura commerciale sono esposti al valore nominale.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso altri finanziatori	31.449	31.449
Debiti verso fornitori	2.592	2.592
Debiti tributari	11.470	11.470
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	64	64
Debiti	45.575	45.575

## Ratei e risconti passivi

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

I ratei ed i risconti passivi vengono iscritti in bilancio per rispettare l'esigenza di rilevare i costi di competenza dell'esercizio in chiusura, esigibili nell'esercizio successivo, ed i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, con competenza nell'esercizio successivo.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti finiti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che nel caso di beni immobili avviene al momento dell'atto di compravendita.

I proventi per le prestazioni di servizi sono stati invece iscritti solo al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con l'apposita "comunicazione" inviata al cliente.

Si fornisce un dettaglio della voce di sintesi "Altri ricavi e proventi" nella tabella che segue:

#### Dettaglio voce A5 - Altri ricavi e proventi

DESCRIZIONE	31/12/2019	31/12/2018
Recupero spese di manutenzione	1.517	16.649
Rimborsi spese ex art. 15	17.962	3.549
Risarcimento di danni	0	32.446
Altri	504	475
<b>TOTALE</b>	<b>19.983</b>	<b>53.119</b>

### Costi della produzione

Si fornisce un dettaglio della voce di sintesi "Oneri diversi di gestione" nella tabella che segue:

#### Dettaglio voce B14 - Oneri diversi di gestione

DESCRIZIONE	31/12/2019	31/12/2018
Manutenzione locali	1.263	20.980
IMU	76.897	56.973
TASI	6.559	7.119
Iva indetraibile pro-rata	10.545	0
Altre imposte e tasse	5.792	9.220
Altri	341	4.227
<b>TOTALE</b>	<b>101.396</b>	<b>98.519</b>

### Proventi e oneri finanziari

I ricavi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Gli interessi passivi dell'esercizio ammontano a € 348.

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

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio è stato rispettato il principio di competenza economica, in base al quale, in bilancio, le imposte sul reddito devono essere computate e rilevate in modo da realizzare la piena correlazione temporale con i costi e i ricavi che danno luogo al risultato economico di periodo.

#### Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

**Fiscalità differita**

Non sono state stanziare né imposte differite né anticipate.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non possiede strumenti finanziari derivati.

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non vi sono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

### **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

#### **Patrimoni destinati ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 20 c.c.**

La società non ha costituito nessun patrimonio destinato in via esclusiva ad uno specifico affare, ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2447-bis del codice civile.

#### **Finanziamento destinato ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 21 c.c.**

La società non ha stipulato contratti di finanziamento di uno specifico affare ai sensi della lettera b) del primo comma dell'art. 2447-bis del codice civile.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

#### **Operazioni con parti correlate - art. 2427 nr. 22-bis c.c.**

La società non ha effettuato operazioni con parti correlate che risultano essere rilevanti e non concluse a normali condizioni di mercato.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

#### **Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale - art. 2427 n. 22-ter c.c.**

La società non ha stipulato accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Come è noto, all'inizio del 2020 l'intero Paese è stato investito da una emergenza sanitaria straordinaria prodotta dal virus denominato Covid-19. L'emergenza sanitaria è tuttora in corso ed al momento non è possibile stabilire con precisione quali saranno gli effetti sull'attività della società. Qualora il protrarsi della situazione dovesse comportare rischi in relazione al presupposto della continuità aziendale, il Consiglio di Amministrazione provvederà senza indugio a fornire tempestiva ed adeguata informativa.

### **Azioni proprie e di società controllanti**

Conformemente al dettato dell'art.2435 bis del Codice Civile non si procede alla redazione della relazione sulla gestione in quanto le informazioni previste dalle voci 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile sono di seguito esposte:

- la Società non evidenzia né il possesso né alcun acquisto od alienazione di quote del proprio capitale sociale.

- la Società non possiede, anche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni o quote di società controllanti, e nel corso dell'esercizio, non sono stati effettuati acquisti o alienazioni delle stesse.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio della Vostra Società chiuso al 31/12/2019, comprendente la Situazione Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa.

Per quanto concerne il risultato dell'esercizio, si propone di riportare a nuovo la perdita di € 10.380.

### **Comunicazione ai sensi dell'art. 1, Legge 25.1.85, nr. 6 e D.L. 556/86**

La società non ha effettuato nel corso dell'esercizio acquisti di obbligazioni pubbliche che hanno portato al conseguimento di proventi esenti da imposta.

### **Situazione fiscale**

La società ha ricevuto verifiche fiscali in precedenti esercizi ed allo stato attuale le conseguenti situazioni risultano definite.

### **Deroghe ai sensi del 5° comma art. 2423 c.c.**

Si precisa altresì che nell'allegato bilancio d'esercizio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 del codice civile.



## **Nota integrativa, parte finale**

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

L'organo amministrativo

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Firmato MAZZANTI CARLA

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Il sottoscritto amministratore dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico, e la presente nota integrativa, sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

L'organo amministrativo

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Firmato MAZZANTI CARLA