

SOMMARIVA 14 S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	10121 TORINO (TO) PIAZZA SAN CARLO 156
Codice Fiscale	04853920017
Numero Rea	TO 665818
P.I.	04853920017
Capitale Sociale Euro	2.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	27.984.127	29.631.724
Totale immobilizzazioni (B)	27.984.127	29.631.724
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	218.396	245.324
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	401.146	160.356
Totale crediti	401.146	160.356
IV - Disponibilità liquide	283.548	256.085
Totale attivo circolante (C)	903.090	661.765
D) Ratei e risconti	24.818	24.957
Totale attivo	28.912.035	30.318.446
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.000.000	2.000.000
III - Riserve di rivalutazione	24.855.955	24.855.955
IV - Riserva legale	400.000	400.000
VI - Altre riserve	1.361.709 ⁽¹⁾	1.194.742
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(209.924)	166.967
Totale patrimonio netto	28.407.740	28.617.664
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	428.708	1.628.528
Totale debiti	428.708	1.628.528
E) Ratei e risconti	75.587	72.254
Totale passivo	28.912.035	30.318.446

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva straordinaria	1.361.708	1.194.741
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.994.086	1.632.836
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(26.927)	(83.362)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(26.927)	(83.362)
5) altri ricavi e proventi		
altri	68.073	112.767
Totale altri ricavi e proventi	68.073	112.767
Totale valore della produzione	2.035.232	1.662.241
B) Costi della produzione		
7) per servizi	173.577	181.919
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.647.597	800.235
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.647.597	800.235
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.647.597	800.235
14) oneri diversi di gestione	417.487	354.220
Totale costi della produzione	2.238.661	1.336.374
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(203.429)	325.867
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	73	65
Totale interessi e altri oneri finanziari	73	65
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(73)	(65)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(203.502)	325.802
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	6.422	158.835
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	6.422	158.835
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(209.924)	166.967

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signor Socio Unico,

il bilancio, che portiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione, è stato predisposto sulla base degli schemi dettati dal Codice Civile, agli articoli 2424 e 2425, seppur nella forma abbreviata consentita dalle disposizioni dell'articolo 2435 bis, 1° e 2° comma.

L'esercizio 2022 si è chiuso con una perdita finale pari a Euro **209.924**.

L'andamento dell'attività sociale ha fatto registrare un netto incremento del fatturato rispetto al 2021 (22% circa in più), in passato influenzato dai negativi effetti dell'emergenza epidemiologica COVID-19, ma anche da una crescita dei costi operativi (circa due terzi in più) essenzialmente per via dell'incremento di valore delle quote di ammortamento rispetto ai precedenti anni.

Il tutto si è tradotto in un reddito operativo (Ebit) negativo di circa -203 €/mgl., contro i + 325 €/mgl. del precedente esercizio e, considerato il pressoché ininfluente risultato della gestione finanziaria, dopo aver accantonato imposte per 7 €/mgl. circa (159 €/mgl. nel 2021), si è arrivati ad esporre una perdita netta di bilancio 2022 di circa - 210 €/mgl., contro un risultato positivo 2021 di 167 €/mgl.

In accoglimento delle indicazioni di legge, nel prosieguo della presente Nota Integrativa sono state fornite le informazioni supplementari, conformemente a quanto disposto dall'art. 2435 bis, con conseguente esonero per la società alla redazione della Relazione sulla Gestione.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi Netti	2.062.159	1.745.603	1.333.531
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.376.095	1.013.335	799.439
Reddito operativo (Ebit)	(203.429)	325.867	157.291
Utile (perdita) d'esercizio	(209.924)	166.967	47.262
Attività fisse	27.984.127	29.631.724	30.431.960
Patrimonio netto complessivo	28.407.428	28.617.664	28.450.695
Posizione finanziaria netta	283.548	256.085	107.636

Attività svolte

La vostra Società opera nel settore della gestione immobiliare e vendita di unità immobiliari, non abitative, di proprietà sociale.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La società appartiene, con il possesso del 100% delle quote societarie e quindi rientrante nelle disposizioni applicative dell'art. 2470, 4° comma, al **Fondo pensione a prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo**, socio unico.

La società non appartiene al gruppo Intesa Sanpaolo.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

La società al 31.12.2022 possedeva:

- nel comune di Torino due lotti, un fabbricato commerciale (c.d. lotto 1), sito in via Genova angolo via Sommariva, stabilmente locato a primari grossisti e distributori nazionali, ed il c.d. lotto 2 composto da 16 box, fra singoli, doppi e posti auto, con accesso da via Frabosa 24/A, sempre in Torino;
- nel comune di Firenze un fabbricato civile ad uso ostello, stabilmente locato;
- nel comune di Milano, in via Mecenate 21, un immobile ad uso albergo stabilmente locato ad una primaria società del settore.

E' proseguita la vendita dei box situati nel condominio di Torino Via Frabosa 24/a, con 2 box venduti nel corso dell'anno.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha cambiato principi contabili rispetto al passato.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Nessuna.

Criteri di valutazione applicati

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

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 anche tenuto conto degli oneri accessori, non finanziari, di diretta imputazione.

Le quote di ammortamento, evidenziate nel 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, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene. Tale criterio si è concretizzato nell'applicazione delle seguenti aliquote:

- terreni e fabbricati: aliquota ordinaria 3 %

Oltre all'immobile di Milano, che già in passato aveva subito aumenti di valore per €206.651 in seguito a rivalutazione monetaria ex legge 30.12.1991 n. 413, in chiusura di bilancio 2019 si era usufruito del provvedimento di legge di rivalutazione monetaria (L. 160/2019) per tutti e tre gli immobili iscritti nell'attivo immobilizzato, non riguardando invece i box, contabilizzati come rimanenze finali di beni merce.

Gli effetti di tale ultima rivalutazione, sotto il profilo fiscale, decorrono dal terzo esercizio successivo a quello in cui viene effettuata la rivalutazione (2022) per il nuovo calcolo degli ammortamenti, e decorreranno dal quarto esercizio successivo (2023) per il calcolo di eventuali plusvalenze/minusvalenze.

Le valutazioni effettuate sono avvenute in modo tale da trovare il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato; recenti perizie di stima, commissionate dalla nostra controllante, ci hanno confermato che il valore indicato in bilancio non è superiore a quello desumibile dall'andamento di mercato.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non ve ne sono.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo non ha richiesto la creazione di un apposito fondo svalutazione crediti. Non vi sono crediti a lungo termine da evidenziare nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

Rimanenze magazzino

Merci e prodotti finiti (16 box) sono iscritti al minore tra il costo di acquisto (tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione) ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, quest'ultimo confermato da recente perizia di stima.

Titoli

Non vi sono titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, né iscritti nell'attivo circolante.

Partecipazioni

Non ve ne sono.

Fondi per rischi e oneri

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

Non ve ne sono nell'esercizio.

Fondo TFR

Non vi sono dipendenti in capo alla società.

Imposte sul reddito

Le imposte (solo IRAP in questo esercizio) sono state accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Fiscalità latente o differita

Non sussistono situazioni di fiscalità latente o differita.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per gli affitti attivi introitati o maturati, sono stati imputati nel pieno rispetto della competenza temporale.

Deroghe (Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile. Non vi sono state deroghe ex art. 2423-bis, secondo comma, C.c. nei criteri di valutazione, la cui applicazione è avvenuta nel pieno rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 2426 C.C.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Nulla.

Altre informazioni

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

Il Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa ha attribuito al CNDCEC con l'art. 13 c. 2 il compito di elaborare gli indici necessari al completamento del sistema dell'allerta: in tal modo, la presenza della crisi d'impresa viene diagnosticata attraverso la preliminare rilevazione della presenza di reiterati e significativi ritardi nei pagamenti, mediante l'utilizzo di specifici indicatori.

I cinque indici, necessari al completamento del sistema dell'allerta, sono:

- Ø indice di sostenibilità degli oneri finanziari in termini di rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato;
- Ø indice di adeguatezza patrimoniale in termini di rapporto tra patrimonio netto e debiti totali;
- Ø indice di ritorno liquido dell'attivo in termini di rapporto da cash flow e attivo;
- Ø indice di liquidità in termini di rapporto tra attività a breve termine e passivo a breve termine;
- Ø indice di indebitamento previdenziale e tributario in termini di rapporto tra l'indebitamento previdenziale e tributario e l'attivo.

In tal modo è stato costruito un vero e proprio iter diagnostico dello stato di salute finanziaria dell'impresa, argomentato e controllabile, ed "eventualmente sindacabile" solo nel momento in cui un soggetto avesse ancora più dati e informazioni di quelle utilizzate, potendo quindi intercettare tempestivamente tutte le situazioni ritenute rilevanti dal co. 1 dell'art. 13.

Pur nella consapevolezza che la società versi in buono stato di salute sotto il profilo economico, finanziario e patrimoniale, i suddetti 5 indici di settore, sono stati verificati e monitorati costantemente.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	54.919.915	54.919.915
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.288.191	25.288.191
Valore di bilancio	29.631.724	29.631.724
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.647.597	1.647.597
Totale variazioni	(1.647.597)	(1.647.597)
Valore di fine esercizio		
Costo	54.919.916	54.919.916
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.935.789	26.935.789
Valore di bilancio	27.984.127	27.984.127

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
27.984.127	29.631.724	(1.647.597)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	54.919.915	54.919.915
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.288.191	25.288.191
Valore di bilancio	29.631.724	29.631.724
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.647.597	1.647.597
Totale variazioni	(1.647.597)	(1.647.597)
Valore di fine esercizio		

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	54.919.916	54.919.916
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.935.789	26.935.789
Valore di bilancio	27.984.127	27.984.127

Si espone la seguente tabella riepilogativa degli immobili di proprietà.

	RIVALUTAZIONE EFFETTUATA NELL'ANNO 2019 EX LEGGE 160 /2019	COSTO STORICO DEL BENE POST RIVALUTAZIONE AL 1/1/2022	FONDO AMMORT.TO AL 1/1/2022	VALORE RESIDUO IMMOBILE AL 1/1/2022	AMMORT.TO 2022	FONDO AMMORTAMENTO AL 31/12/2022	VALORE RESIDUO IMMOBILE AL 31/12/2022
TORINO via Genova	5.508.028	12.850.343,58	7.298.831,66	5.551.511,92	385.510,31	7.684.341,97	5.166.001,61
FIRENZE via Lavagnini	5.976.589	12.514.694,80	6.082.154,92	6.432.539,88	375.440,85	6.457.595,77	6.057.099,03
MILANO via Mecenate	16.760.786	29.554.877,16	11.907.204,47	17.647.672,69	886.646,32	12.793.850,79	16.761.026,37
TOTALE	28.245.403	54.919.915,54	25.288.191,05	29.631.724,49	1.647.597,48	26.935.788,53	27.984.127,01

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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.

Si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2022 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	28.245.403	28.245.403
Impianti e macchinari		
Attrezzature industriali e commerciali		
Altri beni		
Totale	28.245.403	28.245.403

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

Nulla.

Operazioni di locazione finanziaria

Non ve ne sono.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
218.396	245.324	(26.928)

La valutazione delle suddette Rimanenze di Magazzino concerne n. 16 unità immobiliari al 31/12/2022, tra box e posti auto, con accesso da via Frabosa 24/A, sempre in Torino.

Variazioni intervenute nell'esercizio:

esistenze iniziali di box all'1/1/2022: n. 18 box;

acquisizioni dell'esercizio: nulla;

vendite dell'esercizio: n. 2 box;

esistenze finali di box al 31/12/2022: n. 16 box.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa, risultando iscritti al minore tra il costo di acquisto o di carico e quello desumibile dall'andamento del mercato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	245.324	(26.928)	218.396
Totale rimanenze	245.324	(26.928)	218.396

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
401.146	160.356	240.790

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	160.356	88.377	248.733	248.733
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	152.413	152.413	152.413
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	160.356	240.790	401.146	401.146

I crediti sono valutati ed iscritti al presumibile valore di realizzo, e sono costituiti prevalentemente da crediti verso clienti e crediti tributari per imposte dirette.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	248.733	248.733
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	152.413	152.413
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	401.146	401.146

L'adeguamento del valore nominale dei crediti non ha richiesto la creazione di un apposito fondo di svalutazione.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
283.548	256.085	27.463

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	256.085	27.463	283.548
Totale disponibilità liquide	256.085	27.463	283.548

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
24.818	24.957	(139)

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	24.957	(139)	24.818
Totale ratei e risconti attivi	24.957	(139)	24.818

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
28.407.740	28.617.664	(209.924)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.000.000	-	-		2.000.000
Riserve di rivalutazione	24.855.955	-	-		24.855.955
Riserva legale	400.000	-	-		400.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.194.741	166.967	-		1.361.708
Varie altre riserve	1	-	-		1
Totale altre riserve	1.194.742	166.967	-		1.361.709
Utile (perdita) dell'esercizio	166.967	-	166.967	(209.924)	(209.924)
Totale patrimonio netto	28.617.664	166.967	166.967	(209.924)	28.407.740

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Capitale sociale	2.000.000	2.000.000
Riserva legale	400.000	400.000
Altre Riserve	26.217.664	26.050.697
Utili (perdite) di esercizi precedenti		
Utili (perdita) dell'esercizio	(209.924)	166.967
Totale patrimonio netto	28.407.740	28.617.664

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	2.000.000	B	-
Riserve di rivalutazione	24.855.955	A,B	-
Riserva legale	400.000	A,B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	1.361.708	A,B,C,D	1.361.708
Varie altre riserve	1		-
Totale altre riserve	1.361.709		1.361.708
Totale	28.617.664		1.361.708
Residua quota distribuibile			1.361.708

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
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
Totale	1	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	2.000.000	400.000	26.003.433	47.262	28.450.695
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			2	(166.967)	(166.965)
Altre variazioni					
- Incrementi			47.262	166.967	214.229
- Decrementi				47.262	47.262
Risultato dell'esercizio precedente				166.967	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	2.000.000	400.000	26.050.697	166.967	28.617.664
Altre variazioni					
- Incrementi			166.967		166.967
- Decrementi				166.967	166.967
Risultato dell'esercizio corrente				(209.924)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.000.000	400.000	26.217.664	(209.924)	28.407.740

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 2016	2.000.000	400.000	3.740.561	--	629.142	6.769.703
Destinazione del risultato 2015			629.142		(629.142)	--
- attribuzione dividendi			(1.000.000)			(1.000.000)
Arrotondamenti						
Risultato dell'esercizio 2016					602.386	602.386
Alla chiusura esercizio 31/12/2016	2.000.000	400.000	3.369.703	--	602.386	6.372.089
Destinazione del risultato 2016			602.386		(602.386)	--
- attribuzione dividendi			(1.500.000)			(1.500.000)
Arrotondamenti						
Risultato dell'esercizio 2017					485.587	485.587
Alla chiusura esercizio 31/12/2017	2.000.000	400.000	2.472.089	--	485.587	5.357.676
Destinazione del risultato 2017			485.587		(485.587)	--
- attribuzione dividendi			(1.000.000)			(1.000.000)
- altre destinazioni						
Arrotondamenti						
Risultato dell'esercizio 2018					512.547	512.547
Alla chiusura esercizio 31/12/2018	2.000.000	400.000	1.957.676	--	512.547	4.870.223
Destinazione del risultato 2018			512.547		(512.547)	--
- attribuzione dividendi			(2.000.000)			(2.000.000)
Rivalutazione L. 160/2019				24.855.955		24.855.955
Arrotondamenti			1			1
Risultato dell'esercizio 2019					677.256	677.256
Alla chiusura esercizio 31/12/2019	2.000.000	400.000	470.224	24.855.955	677.256	28.403.435
Destinazione del risultato 2019			677.256		(677.256)	--
- attribuzione dividendi						--
Arrotondamenti			-1			-1
Risultato dell'esercizio 2020					47.262	47.262
Alla chiusura esercizio 31/12/2020	2.000.000	400.000	1.147.479	24.855.955	47.262	28.450.696
Destinazione del risultato 2020			47.262		(47.262)	--
- attribuzione dividendi						--
Risultato dell'esercizio 2021					166.967	166.967
Alla chiusura esercizio 31/12/2021	2.000.000	400.000	1.194.741	24.855.955	166.967	28.617.663
Destinazione del risultato 2021			166.967		(166.967)	--
- attribuzione dividendi						--
Rivalutazione L. 160/2019						--
Arrotondamenti			1			1
Risultato dell'esercizio 2022					(209.924)	(209.924)
Alla chiusura esercizio 31/12/2022	2.000.000	400.000	1.361.709	24.855.955	(209.924)	28.407.740

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

La riserva di rivalutazione, iscritta in forza della L. 160/2019, al 31/12/2022 risulta di euro 24.885.955, importo derivante dalla rivalutazione operata nel 2019 per euro 28.245.403 dei fabbricati strumentali al netto della relativa imposta sostitutiva dovuta di euro 3.389.448, che come di legge va direttamente imputata a decremento della riserva stessa.

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Non ve ne sono.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Non vi sono dipendenti in capo alla società al 31/12/2022.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
428.708	1.628.528	(1.199.820)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Acconti	14.139	-	14.139	14.139
Debiti verso fornitori	113.302	(2.057)	111.245	111.245
Debiti tributari	1.201.088	(1.197.764)	3.324	3.324
Altri debiti	300.000	-	300.000	300.000
Totale debiti	1.628.528	(1.199.820)	428.708	428.708

I debiti più rilevanti al 31/12/2022 risultano essere quelli verso fornitori e verso il socio unico per residui di dividendi ancora da corrispondere.

Rispetto al precedente esercizio vi è stata una significativa variazione in diminuzione nella consistenza della voce Debiti tributari, ed in particolare del debito residuo di euro 1.129.816 per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione degli immobili operata nel 2019, rateizzata in sei rate, l'ultima delle quali versata entro la scadenza del 30/11/2022.

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	428.708	428.708

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Acconti	14.139	14.139
Debiti verso fornitori	111.245	111.245
Debiti tributari	3.324	3.324
Altri debiti	300.000	300.000
Totale debiti	428.708	428.708

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
75.587	72.254	3.333

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	72.254	3.333	75.587
Totale ratei e risconti passivi	72.254	3.333	75.587

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.035.232	1.662.241	372.991

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.994.086	1.632.836	361.250
Variazioni rimanenze prodotti	(26.927)	(83.362)	56.435
Altri ricavi e proventi	68.073	112.767	(44.694)
Totale	2.035.232	1.662.241	372.991

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	32.000
Fitti attivi	1.962.086
Totale	1.994.086

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.994.086
Totale	1.994.086

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.238.661	1.336.374	902.287

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Servizi	173.577	181.919	(8.342)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.647.597	800.235	847.362
Oneri diversi di gestione	417.487	354.220	63.267
Totale	2.238.661	1.336.374	902.287

Costi per servizi

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

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, utilizzando aliquote ordinarie.

Il dettaglio degli ammortamenti eseguiti al 31/12/2022 è il seguente:

	COSTO STORICO ANTE RIVALUTAZIONE	COSTO STORICO RIVALUTATO	Aliquota effettiva	AMMORTAMENTO DELL'ESERCIZIO
TORINO via Genova	7.342.315	12.850.344	3,00%	385.510
FIRENZE via Lavagnini	6.538.106	12.514.695	3,00%	375.441
MILANO via Mecenate	12.794.093	29.554.877	3,00%	886.646
TOTALE	26.674.512	54.919.916		1.647.597

Oneri diversi di gestione

Si riferiscono principalmente ad oneri tributari indiretti (IMU, imposte comunali e imposta di registro sui contratti di locazione).

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(73)	(65)	(8)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(73)	(65)	(8)
Totale	(73)	(65)	(8)

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nulla.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
6.422	158.835	(152.413)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	6.422	158.835	(152.413)
IRES		135.299	(135.299)
IRAP	6.422	23.536	(17.114)
Totale	6.422	158.835	(152.413)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(203.502)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	0
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
sopravvenienze passive	6.020	
quota ammort. n.d.	160.047	
costi fiscalmente n.d.	876	
Totale	166.943	
Imponibile fiscale	(36.559)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(203.429)	
perdite su crediti	56.433	
IMU	319.653	
Totale	172.657	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Deduzione di legge	(8.000)	
Imponibile Irap	164.657	
IRAP corrente per l'esercizio		6.422

Fiscalità differita / anticipata

Non sussiste fiscalità anticipata o differita.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Aliquota fiscale	Aliquota fiscale
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	24,00%	24,00%

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenzia che non sono state iscritte imposte anticipate (calcolabili in € 8.774) derivanti dalle perdite fiscali dell'esercizio (€ 36.559) riportabili a quelli successivi, in quanto non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del relativo beneficio fiscale, in particolare la ragionevole certezza che in futuro la società possa conseguire imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di dette perdite.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Sindaci
Compensi	11.200

Ai sensi di legge, si evidenzia che l'emolumento del Collegio Sindacale di competenza dell'esercizio, ricomprende anche i servizi di revisione legale svolti.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Nulla di particolare rilievo.

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

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di approvare il bilancio 2022 e di coprire integralmente la perdita d'esercizio di **€209.923,54** utilizzando, parzialmente, la Riserva di Rivalutazione L. 160/219, più che capiente, ricordando che in tal caso non si possono distribuire utili ai soci fino a quando tale riserva non sia stata reintegrata all'originario ammontare o ridotta in misura corrispondente, con deliberazione dell'assemblea straordinaria (senza applicazione delle disposizioni dei commi 2 e 3 dell'art. 2445 c.c.).

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.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Enzo Romani

