

# LE PROFESSIONI DI PISTOIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	51100 PISTOIA (PT) VIA DEL CAN BIANCO, 13
<b>Codice Fiscale</b>	00528340474
<b>Numero Rea</b>	PT 150305
<b>P.I.</b>	00528340474
<b>Capitale Sociale Euro</b>	300.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.774	-
7) altre	2.051	4.775
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>3.825</b>	<b>4.775</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.773.963	1.757.507
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.773.963</b>	<b>1.757.507</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.777.788</b>	<b>1.762.282</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
5) acconti	1.710	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>1.710</b>	<b>-</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.910	14.442
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>9.910</b>	<b>14.442</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	25	825
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>25</b>	<b>825</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>9.935</b>	<b>15.267</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	49.118	-
3) danaro e valori in cassa	83	134
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>49.201</b>	<b>134</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>60.846</b>	<b>15.401</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>623</b>	<b>598</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>1.839.257</b>	<b>1.778.281</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
<b>III - Riserve di rivalutazione</b>	<b>950.873</b>	<b>950.873</b>
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Varie altre riserve	(2) <sup>(*)</sup>	-
<b>Totale altre riserve</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	<b>(49.036)</b>	<b>(44.913)</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(604.498)</b>	<b>(4.123)</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>597.337</b>	<b>1.201.837</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	600.000	-
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>600.000</b>	<b>-</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>3) debiti verso soci per finanziamenti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	120.000	100.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.000	20.000

Totale debiti verso soci per finanziamenti	130.000	120.000
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.033	48.994
esigibili oltre l'esercizio successivo	470.000	250.000
Totale debiti verso banche	474.033	298.994
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.201	157.449
Totale debiti verso fornitori	37.201	157.449
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	686	1
Totale debiti tributari	686	1
<b>Totale debiti</b>	<b>641.920</b>	<b>576.444</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>1.839.257</b>	<b>1.778.281</b>

(1)

<b>Varie altre riserve</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	7.099	31.113
5) altri ricavi e proventi		
altri	5	1
Totale altri ricavi e proventi	5	1
Totale valore della produzione	7.104	31.114
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	(3)
7) per servizi	3.821	24.796
12) accantonamenti per rischi	600.000	-
14) oneri diversi di gestione	628	3.518
Totale costi della produzione	604.449	28.311
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(597.345)	2.803
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	7.153	6.926
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.153	6.926
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(7.153)	(6.926)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(604.498)	(4.123)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(604.498)	(4.123)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(604.498)	(4.123)
Interessi passivi/(attivi)	7.153	6.926
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(597.345)	2.803
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	600.000	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(10.849)	(21.448)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	589.151	(21.448)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(8.194)	(18.645)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.710)	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(120.248)	(45.310)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(25)	2
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.342	(1.087)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(116.641)	(46.395)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(124.835)	(65.040)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(7.153)	(6.926)
(Imposte sul reddito pagate)	675	240
Totale altre rettifiche	(6.478)	(6.686)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(131.313)	(71.726)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(832)	(9.665)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.774)	-
Disinvestimenti	(2.051)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.657)	(9.665)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(44.961)	48.994
Accensione finanziamenti	230.000	20.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(2)	1
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	185.037	68.995
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	49.067	(12.396)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	-	12.321
Danaro e valori in cassa	134	209
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	134	12.530
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	49.118	-
Danaro e valori in cassa	83	134
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	49.201	134

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,  
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 604.498.

### **Attività svolte**

La società ha per oggetto la realizzazione della sede per gli ordini professionali del territorio pistoiese, alcuni dei quali costituiscono il corpo sociale quali azionisti; anche nel trascorso esercizio sono continuate le attività propedeutiche indirizzate alla pianificazione finanziaria dell'operazione e alla progettazione architettonica, proseguendo gli opportuni contatti, pur con le difficoltà di contesto generale e locale, con imprese operanti nel settore delle costruzioni; ciò al fine di attivare un percorso di affiancamento ritenuto propizio per la realizzazione dell'opera, considerato che parte dell'edificio è destinato ad essere alienato per esuberanza di superficie rispetto alle esigenze programmate. Nella fase attuale continuano le trattative sia sul fronte di potenziali acquirenti sia in ordine all'affidamento dei lavori. Alla fine dell'esercizio, sulla scorta degli indirizzi ricevuti dagli azionisti, il Consiglio di amministrazione ha attivato un'operazione finanziaria atta a consentire un'adeguata soluzione per far fronte agli impegni in scadenza, permutando le posizioni debitorie in essere con un nuovo unico interlocutore bancario, mediante la stipula di un finanziamento idoneo per il conseguimento degli scopi indicati.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio, come sopra anticipati, sono costituiti dall'operazione finanziaria attivata al termine dell'esercizio.

### **Criteri di formazione**

Il bilancio è stato redatto utilizzando lo schema ordinario previsto dal codice civile, usufruendo comunque di quanto consentito dagli articoli 2435/bis e 2435/ter del codice civile, in particolare per l'esonero dalla redazione della relazione sulla gestione stabilito dall'ultimo comma dell'articolo medesimo, fornendo la presente nota integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'articolo 2428 del codice civile.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 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.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

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

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

### **Criteri di valutazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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 dell'operazione o del contratto.

**Deroghe**

(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.

**Immobilizzazioni***Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci, che peraltro non sono stati stanziati per la fase aziendale in atto, ove ancora non sono iniziati gli interventi sul fabbricato di proprietà.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento, in presenza dei relativi presupposti, sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

*Materiali*

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

**Crediti e Debiti**

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. I crediti, pertanto, sono esposti al presumibile valore di realizzo.

**Ratei e risconti**

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

**Fondi per rischi e oneri**

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.

## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.825	4.775	(950)

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	-	4.775	4.775
Valore di bilancio	-	4.775	4.775
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	1.774	2.051	1.774
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(4.775)	(4.775)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	(2.051)
Totale variazioni	1.774	(2.724)	(950)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	1.774	2.051	3.825
Valore di bilancio	1.774	2.051	3.825

#### **Spostamenti da una ad altra voce**

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

Nel bilancio al 31 dicembre 2017 si è ritenuto opportuno effettuare una riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio, al fine di fornire una più trasparente e corretta rappresentazione contabile.

In particolare, il costo per oneri accessori al finanziamento Cassa Risparmio Pistoia e Lucchesia, estinto a fine 2017, è stato riclassificato mediante imputazione al costo del fabbricato, considerando l'inerenza che lo caratterizzava.

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.773.963	1.757.507	16.456

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.757.507	1.757.507
<b>Valore di bilancio</b>	1.757.507	1.757.507
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	832	832
<b>Altre variazioni</b>	15.624	15.624
<b>Totale variazioni</b>	16.456	16.456
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.773.963	1.773.963
<b>Valore di bilancio</b>	1.773.963	1.773.963

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31 dicembre 2017 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni. L'immobile di cui è proprietaria la società è stato rivalutato in base alla Legge 2/2009, 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.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	980.281		980.281
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
<b>Totale</b>	<b>980.281</b>		<b>980.281</b>

Rimandando al paragrafo di specifico riferimento, si espone che, in esito all'andamento del mercato immobiliare e considerate le indicazioni reperite si è ritenuto effettuare uno specifico accantonamento al fondo rettifica valori immobiliari, all'uopo costituito, per euro 600.000, allo scopo di rappresentare prudentemente potenziali perdite di valore sul cespite di proprietà.

## Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

## Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

### Partecipazioni

## Attivo circolante

### Rimanenze

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Acconti	1.710	1.710
<b>Totale rimanenze</b>	<b>1.710</b>	<b>1.710</b>

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
9.935	15.267	(5.332)

### 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
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	14.442	(4.532)	9.910	9.910
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	825	(800)	25	25
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>15.267</b>	<b>(5.332)</b>	<b>9.935</b>	<b>9.935</b>

Gli importi relativi ai crediti sono costituiti per massima parte dal credito IVA per euro 7.407, parte del quale è stato richiesto a rimborso con procedura semplificata, oltre a crediti IRES per euro 2.503, derivanti da ritenute subite su interessi attivi bancari e crediti d'imposta aventi medesima natura.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non aggiornare i crediti in quanto trattasi di importi non significativi e di rilievo non apprezzabile per l'informativa da rendere.

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

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

La ripartizione dei crediti al 31 dicembre 2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	9.910	9.910
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	25	25
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>9.935</b>	<b>9.935</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

### Imprese collegate

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
49.201	134	49.067

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	-	49.118	49.118
Denaro e altri valori in cassa	134	(51)	83
<b>Totale disponibilità liquide</b>	134	49.067	49.201

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
623	598	25

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 dicembre 2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	598	25	623
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	598	25	623

### Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per euro 7.099 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.)

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	
<b>Terreni e fabbricati</b>	7.099
<b>Totale</b>	7.099

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce a interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per l'acquisto e la realizzazione degli interventi sul fabbricato di proprietà ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
597.337	1.201.837	(604.500)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi		
<b>Capitale</b>	300.000	-	-		300.000
<b>Riserve di rivalutazione</b>	950.873	-	-		950.873
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	-	(2)	-		(2)
<b>Totale altre riserve</b>	-	(2)	-		(2)
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(44.913)	(718)	(3.405)		(49.036)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(4.123)	(596.916)	(3.459)	(604.498)	(604.498)
<b>Totale patrimonio netto</b>	1.201.837	(597.636)	(6.864)	(604.498)	597.337

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di euro	(2)
<b>Totale</b>	(2)

### 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
<b>Capitale</b>	300.000	B	-
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	-	A,B,C,D	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	950.873	A, B, C	-
<b>Riserva legale</b>	-	A,B	-
<b>Riserve statutarie</b>	-	A,B,C,D	-
<b>Altre riserve</b>			

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D	-
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D	-
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D	-
Varie altre riserve	(2)		950.873
<b>Totale altre riserve</b>	<b>(2)</b>		<b>950.873</b>
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D	-
Utili portati a nuovo	(49.036)	A,B,C,D	(49.036)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D	-
<b>Totale</b>	<b>1.201.835</b>		<b>901.837</b>
Quota non distribuibile			600.000
Residua quota distribuibile			301.837

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	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite
Riserva rivalutazione	-	A,B,C,D	950.873	49.036
Differenza da arrotondamento all'unità di euro	(2)	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
	-	A,B,C,D	-	-
<b>Totale</b>	<b>(2)</b>			

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 seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	<b>300.000</b>		<b>909.363</b>	<b>(3.404)</b>	<b>1.205.959</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			(3.404)	3.404	
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(4.123)	(4.123)
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>300.000</b>		<b>905.960</b>	<b>(4.123)</b>	<b>1.201.837</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			(4.123)	4.123	
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(604.498)	(604.498)
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>300.000</b>		<b>901.835</b>	<b>(604.498)</b>	<b>597.337</b>

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

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva rivalutazione ex legge 2/2009	950.873	

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
600.000		600.000

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Accantonamento nell'esercizio	600.000	600.000
<b>Totale variazioni</b>	600.000	600.000
<b>Valore di fine esercizio</b>	600.000	600.000

La voce "Altri fondi", al 31 dicembre 2017, pari a euro 600.000, risulta così composta:

Fondo rettifica valori immobiliari – euro 600.000.

Si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione, e conseguente accantonamento a tale fondo, sulla scorta di un atteggiamento di prudenza e di adeguata rappresentazione della situazione patrimoniale societaria. In particolare, lo stanziamento effettuato trova motivazione dalla consapevolezza circa il recente andamento negativo del mercato immobiliare, che tuttavia sembra avere trovato una certa stabilità e presenta segnali, pur timidi, di ripresa, tenuto conto altresì delle indicazioni correnti. Ciò considerato, è apparso idoneo appostare ad un fondo denominato "rettifica valori immobiliari" l'importo sopra indicato, soggetto a future modificazioni qualora il contesto di settore lo imponga.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
641.920	576.444	65.476

## 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	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	120.000	10.000	130.000	120.000	10.000	-
<b>Debiti verso banche</b>	298.994	175.039	474.033	4.033	470.000	400.000
	157.449	(120.248)	37.201	37.201	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso fornitori</b>						
<b>Debiti tributari</b>	1	685	686	686	-	-
<b>Totale debiti</b>	576.444	65.476	641.920	161.920	480.000	400.000

Il debito più rilevante al 31 dicembre 2017 è costituito dal mutuo ipotecario stipulato con VIVAL Banca, dell'importo di euro 470.000, operazione che ha consentito il regolare adempimento dei debiti in scadenza nei confronti del Comune di Pistoia e di un altro istituto di credito. Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del codice civile, si evidenzia che tale debito è assistito da garanzia reale su beni sociali, costituita da ipoteca di primo grado iscritta sul fabbricato di proprietà, la palazzina Coppedè, sita in Pistoia, via Pacinotti. La garanzia ipotecaria è stata rilasciata per un importo di euro 940.000.

L'altro importo di una certa consistenza è dato dal debito per i finanziamenti erogati da parte degli azionisti, incrementati nell'esercizio a euro 130.000.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i debiti in quanto trattasi di importi non significativi e di rilievo non apprezzabile per l'informativa da rendere, oltre che per le disposizioni di cui all'articolo 2435/ter del codice civile.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31 dicembre 2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	130.000	130.000
<b>Debiti verso banche</b>	474.033	474.033
<b>Debiti verso fornitori</b>	37.201	37.201
<b>Debiti tributari</b>	686	686
<b>Debiti</b>	641.920	641.920

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Come sopra evidenziato, i seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	-	-	130.000	130.000
<b>Debiti verso banche</b>	470.000	470.000	4.033	474.033
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	37.201	37.201
<b>Debiti tributari</b>	-	-	686	686
<b>Totale debiti</b>	470.000	470.000	171.920	641.920

Le garanzie sono le seguenti: ipoteca di primo grado per euro 940.000 su fabbricato di proprietà costituito dalla palazzina Coppedè, sita in Pistoia, via Pacinotti.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-*bis*, C.c.).

Scadenza	Quota in scadenza
	100.000
	20.000
	10.000
<b>Totale</b>	<b>130.000</b>

## **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
7.104	31.114	(24.010)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni			
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	7.099	31.113	(24.014)
Altri ricavi e proventi	5	1	4
<b>Totale</b>	<b>7.104</b>	<b>31.114</b>	<b>(24.010)</b>

Nella voce incrementi immobilizzazioni per lavori interni trova allocazione la capitalizzazione di alcune componenti di costo di diretta imputazione agli immobili di proprietà sociale, costituiti esclusivamente dagli oneri finanziari relativi al mutuo ipotecario stipulato con Cassa di Risparmio di Pistoia e Lucchesia Spa (estinto nel dicembre 2017 a seguito della nuova operazione con VIVAL Banca), limitatamente all'importo erogato, per euro 3.116, oltre agli oneri finanziari sull'apertura di credito dedicata per euro 3.983.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti.

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

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

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
604.449	28.311	576.138

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci		(3)	3
Servizi	3.821	24.796	(20.975)
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi			
Oneri sociali			
Trattamento di fine rapporto			
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali			
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	600.000		600.000
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	628	3.518	(2.890)
<b>Totale</b>	<b>604.449</b>	<b>28.311</b>	<b>576.138</b>

Le spese per servizi sono costituite dai compensi per l'organo di controllo e per servizi amministrativi. Negli oneri di gestione figurano, tra l'altro, i diritti camerati e le tasse annuali di concessione governativa. La voce di ammontare più rilevante è costituita dall'accantonamento effettuato al Fondo di rettifica valori immobiliari, come specificato nel relativo paragrafo presente nel commento del passivo patrimoniale.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(7.153)	(6.926)	(227)

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti			
(Interessi e altri oneri finanziari)	(7.153)	(6.926)	(227)
Utili (perdite) su cambi			
<b>Totale</b>	<b>(7.153)</b>	<b>(6.926)</b>	<b>(227)</b>

## Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre
Altri proventi da partecipazione diversi dai dividendi					
Dividendi					

### **Altri proventi finanziari**

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali						
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Arrotondamento						
<b>Totale</b>						

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	7.099
Altri	53
<b>Totale</b>	<b>7.153</b>

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					3.983	3.983
Interessi fornitori					53	53
Interessi medio credito					3.116	3.116
Sconti o oneri finanziari						
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento					1	1
<b>Totale</b>					<b>7.153</b>	<b>7.153</b>

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

### Rivalutazioni

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
<b>Totale</b>			

### Svalutazioni

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
<b>Totale</b>			

Si descrivono le variazioni di valore per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati iscritte a conto { }.

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

### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non si rilevano situazioni di questo genere.

### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non si rilevano situazioni di questo genere, fatta eccezione per l'accantonamento effettuato in ordine ai valori immobiliari in precedenza evidenziato.

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES			
IRAP			
Imposte sostitutive			
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>			
<b>Totale</b>			

Non vi sono i presupposti per evidenziare fiscalità corrente né differita.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

La società non occupa dipendenti.

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

	Sindaci
Compensi	754

Ai sensi di legge si evidenzia che per l'esercizio trascorso non sono stati attribuiti compensi al Consiglio di amministrazione.

Il suddetto importo comprende i compensi per il Collegio Sindacale e per il Revisore Legale.

### Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal Revisore Legale, compresi nel valore complessivo evidenziato nella precedente tabella.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	200
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>200</b>

### Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	3.000	100
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prestazioni Accessorie		
Azioni Godimento		

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni a favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
ALTRE		
Quote		
<b>Totale</b>	<b>3.000</b>	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
<b>Azioni Ordinarie</b>	3.000	100	3.000	100
<b>Totale</b>	3.000	-	3.000	-

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

Di seguito vengono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427, primo comma, n. 19 del codice civile.

### Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si comunica che non vi sono i presupposti per segnalare impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili.

## 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**

Non vi sono da segnalare fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

Ritenendo di aver fornito e illustrato adeguatamente la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico, si propone di riportare a nuovo la perdita di esercizio emergente, pari a euro 604.498=.

Si attesta che la società non possiede:

- azioni proprie, né ha provveduto ad acquistarne o alienarne durante l'esercizio;
- azioni o quote di cui all'art. 2428, 2° comma, n. 3 e 4, codice civile.

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

Pistoia, 29 marzo 2018.

Per il Consiglio di amministrazione  
Il Presidente  
(Angelo Vaccaro)