

LE PROFESSIONI DI PISTOIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.774	1.774
7) altre	2.051	2.051
Totale immobilizzazioni immateriali	3.825	3.825
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.387.748	1.338.050
Totale immobilizzazioni materiali	1.387.748	1.338.050
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	938	-
Totale partecipazioni	938	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	938	-
Totale immobilizzazioni (B)	1.392.511	1.341.875
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.411	3.579
Totale crediti tributari	8.411	3.579
Totale crediti	8.411	3.579
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	85.000	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	85.000	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	74.271	8
3) danaro e valori in cassa	98	73
Totale disponibilità liquide	74.369	81
Totale attivo circolante (C)	167.780	3.660
D) Ratei e risconti	1.261	623
Totale attivo	1.561.552	1.346.158
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	300.000	300.000
III - Riserve di rivalutazione		
	950.873	950.873
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	(2)
Totale altre riserve	-	(2)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(657.240)	(653.534)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(5.024)	(3.706)
Totale patrimonio netto	588.609	593.631
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	150.000	150.000
Totale fondi per rischi ed oneri	150.000	150.000
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		

esigibili entro l'esercizio successivo	130.000	130.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	130.000	130.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	45	519
esigibili oltre l'esercizio successivo	470.000	470.000
Totale debiti verso banche	470.045	470.519
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.898	2.008
Totale debiti verso fornitori	2.898	2.008
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.000	-
Totale altri debiti	220.000	-
Totale debiti	822.943	602.527
Totale passivo	1.561.552	1.346.158

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	48.797	14.088
5) altri ricavi e proventi		
altri	-	111
Totale altri ricavi e proventi	-	111
Totale valore della produzione	48.797	14.199
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	10
7) per servizi	41.755	6.461
14) oneri diversi di gestione	435	528
Totale costi della produzione	42.190	6.999
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	6.607	7.200
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	194	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5	-
Totale proventi diversi dai precedenti	5	-
Totale altri proventi finanziari	199	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	11.830	10.906
Totale interessi e altri oneri finanziari	11.830	10.906
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(11.631)	(10.906)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(5.024)	(3.706)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.024)	(3.706)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2019 31-12-2018

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.024)	(3.706)
Interessi passivi/(attivi)	11.631	10.906
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	6.607	7.200
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	450.000
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	4.775
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	-	454.775
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	6.607	461.975
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	1.710
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	890	(35.193)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(638)	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	214.375	3.974
Totale variazioni del capitale circolante netto	214.627	(29.509)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	221.234	432.466
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(11.631)	(10.906)
(Imposte sul reddito pagate)	793	1.696
(Utilizzo dei fondi)	-	(450.000)
Totale altre rettifiche	(10.838)	(459.210)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	210.396	(26.744)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(49.698)	(14.087)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(2.724)
Disinvestimenti	-	(2.051)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(938)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(85.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(135.636)	(18.862)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(474)	(3.514)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(472)	(3.514)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	74.288	(49.120)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	8	49.118
Danaro e valori in cassa	73	83
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	81	49.201

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	74.271	8
Danaro e valori in cassa	98	73
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	74.369	81

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

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 (5.024)

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; in particolare sono stati definiti accordi per consentire l'avvio del cantiere, purtroppo non avvenuto nel corso del 2019 per cause legate all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni. Al termine dell'esercizio, tuttavia, si è giunti ad una fase molto vicina all'esito positivo dell'iter amministrativo, come meglio indicato nell'ambito dei fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio, come sopra anticipati, sono costituiti dal prosieguo delle attività di interlocuzione fattiva in ordine alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia.

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 2019 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.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c. - 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, anche nei termini affrontati ed illustrati nel successivo paragrafo "Informazione sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" al termine della presente nota integrativa.

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).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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.

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.

Criteri di valutazione applicati

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

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, nella quale non sono ancora 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.

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

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.

In considerazione dell'attuale fase aziendale, nella quale ancora non sono iniziati gli interventi di recupero sull'unico bene materiale esistente (la palazzina Coppedé) non sono state stanziare quote di ammortamento.

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

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore), in particolare ai sensi del Decreto Legge 29 novembre 2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge 28 gennaio 2009 n. 2. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa, anche grazie alle verifiche effettuate nel corso degli ultimi anni e agli specifici accantonamenti e svalutazioni all'uopo eseguite.

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

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 ed i debiti sono esposti al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione; le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

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.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali. La natura delle garanzie reali prestate è sia di origine ipotecaria, sia di natura pignoratizia.

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 e alla sua minima struttura dimensionale, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.825	3.825	

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
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.774	2.051	3.825
Valore di bilancio	1.774	2.051	3.825
Valore di fine esercizio			
Costo	1.774	2.051	3.825
Valore di bilancio	1.774	2.051	3.825

Trattasi di oneri pluriennali che troveranno diretta imputazione periodica a conto economico, mediante lo stanziamento delle conseguenti quote di ammortamento, con l'inizio dell'attività caratteristica.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.387.748	1.338.050	49.698

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.338.050	1.338.050
Valore di bilancio	1.338.050	1.338.050
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	49.698	49.698
Totale variazioni	49.698	49.698
Valore di fine esercizio		
Costo	1.387.748	1.387.748
Valore di bilancio	1.387.748	1.387.748

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Per l'immobilizzazione materiale costituita dalla palazzina Coppedè è stata eseguita, in sede di bilancio 2018, una svalutazione di euro 450.000, mediante utilizzo del precostituito fondo di rettifica valori immobiliari. Di conseguenza il valore del fabbricato, tenendo comunque conto dei costi incrementativi dell'esercizio 2018 e 2019, è adesso esposto in euro 1.387.748, mentre il fondo rettifica valori immobiliari, prudentemente costituito nell'esercizio 2017 per un importo di euro 600.000, residua in misura pari a euro 150.000.

La riduzione di valore è stata effettuata sulla base delle indicazioni pervenute nel corso delle trattative in corso, in esito alle quali ragioni di prudenza hanno indotto ad effettuare la svalutazione di cui sopra. Permane un ulteriore importo cautelativamente a fondo rettifica valori immobiliari, in modo da consentire eventuali ed ulteriori adeguamenti se si dovessero realizzare i presupposti.

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 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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.

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

Rivalutazione eseguita ai sensi del Decreto Legge 29 novembre 2008 n. 185, convertito con modificazioni nella Legge n. 2 del 28 gennaio 2009.

Nel richiamare il paragrafo di specifico riferimento, si espone che, in esito all'andamento del mercato immobiliare e considerate le indicazioni reperite, nel bilancio 2017 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.

In esito alle ulteriori attività di interlocuzione e sulla scorta delle trattative in corso, nel successivo bilancio 2018 il fondo ha trovato una concreta utilizzazione in ragione di euro 450.000; di conseguenza, oltre a mantenere una prudente e apprezzabile posta rettificativa presunta dei valori immobiliari, costituita dal residuo importo di euro 150.000, l'importo del fabbricato esposto in bilancio è stato svalutato nei termini sopra indicati, ritenendo il suo valore di esposizione congruo rispetto alla situazione aziendale e al contesto economico.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
938		938

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	938	938
Totale variazioni	938	938
Valore di fine esercizio		
Costo	938	938
Valore di bilancio	938	938

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

L'importo di euro 938 presente in bilancio è costituito da una partecipazione nella locale banca di credito cooperativo Vival Banca, valutate al costo di acquisto.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	938

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Altre partecipazioni in altre imprese	938
Totale	938

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
8.411	3.579	4.832

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 tributari iscritti nell'attivo circolante	3.579	4.832	8.411	8.411
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.579	4.832	8.411	8.411

Gli importi relativi ai crediti iscritti nell'attivo circolante sono costituiti per massima parte dal credito IVA per euro 8.397, utilizzabile in compensazione nell'esercizio 2020 per quanto consentito dalle disposizioni tributarie, oltre a crediti IRES per euro 14, 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 attualizzare 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 2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.411	8.411
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.411	8.411

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
85.000		85.000

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	85.000	85.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	85.000	85.000

I titoli risultano iscritti al valore di sottoscrizione. Trattasi di un certificato di deposito emesso da Vival Banca, rilasciato in pegno a favore della medesima banca, la quale ha rilasciato a sua volta fideiussione nei confronti di un interlocutore commerciale promittente acquirente di porzione di fabbricato, a valere sul 50% della caparra confirmatoria versata da quest'ultimo alla nostra società.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
74.369	81	74.288

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8	74.263	74.271
Denaro e altri valori in cassa	73	25	98
Totale disponibilità liquide	81	74.288	74.369

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Il saldo attivo bancario è relativo al conto corrente aperto presso Vival Banca – filiale 2, Sant'Agostino, Pistoia.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.261	623	638

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 2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	194	194
Risconti attivi	623	444	1.067
Totale ratei e risconti attivi	623	638	1.261

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	1.261
	1.261

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per 10.547,64 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	48.797
Totale	48.797

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 per euro 10.547,64.

La capitalizzazione 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
588.609	593.631	(5.022)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	300.000	-	-	-		300.000
Riserve di rivalutazione	950.873	-	-	-		950.873
Altre riserve						
Varie altre riserve	(2)	2	-	-		-
Totale altre riserve	(2)	2	-	-		-
Utili (perdite) portati a nuovo	(653.534)	-	(3.706)	-		(657.240)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.706)	662	(5.686)	(3.706)	(5.024)	(5.024)
Totale patrimonio netto	593.631	664	(9.392)	(3.706)	(5.024)	588.609

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	300.000	B	300.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D	-
Riserve di rivalutazione	950.873	A,B	-
Riserva legale	-	A,B	-
Riserve statutarie	-	A,B,C,D	-
Altre riserve			
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	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
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	-		950.873
Totale altre riserve	-		950.873
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D	-
Utili portati a nuovo	(657.240)	A,B,C,D	(657.240)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D	-
Totale	593.633		593.633
Quota non distribuibile			300.000
Residua quota distribuibile			293.633

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

Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
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	950.873
A,B,C,D	-
A,B,C,D	-
A,B,C,D	-

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	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	300.000		901.835	(604.498)	597.337
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			(604.498)	604.498	
Altre variazioni					
incrementi					

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(3.706)	(3.706)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	300.000		297.337	(3.706)	593.631
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			2		2
Altre variazioni					
incrementi			(3.706)	3.706	
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(5.024)	(5.024)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	300.000		293.633	(5.024)	588.609

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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
150.000	150.000	

La voce "Altri fondi", al 31/12/2019, pari a euro 150.000, risulta così composta:

Fondo rettifica valori immobiliari – euro 150.000

In sede di redazione del bilancio 2017 si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione di tale posta del passivo, con accantonamento di euro 600.000 a tale scopo, sulla scorta di un atteggiamento di prudenza e di adeguata rappresentazione della situazione patrimoniale societaria. In particolare, lo stanziamento effettuato trovò motivazione dalla consapevolezza dell'andamento negativo del mercato immobiliare, che tuttavia nei tempi successivi sembrò trovare una certa stabilità presentando segnali, pur timidi, di ripresa, tenuto conto altresì delle indicazioni correnti. Ciò considerato, apparse idoneo appostare ad un fondo denominato "rettifica valori immobiliari" l'importo sopra indicato, soggetto a future modificazioni qualora il contesto di settore lo imponga. Nel bilancio 2018, alla luce dei presumibili esiti delle trattative immobiliari in corso, si è dato seguito concreto ad una svalutazione diretta del fabbricato Coppedè mediante un ragionevole utilizzo di parte delle somme accantonate, in ragione di euro 450.000.

Nel bilancio 2019 si è ritenuto non effettuare né utilizzi né incrementi a valere su detto fondo, che mantiene un valore appostato pari a euro 150.000.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
822.943	602.527	220.416

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
Debiti verso soci per finanziamenti	130.000	-	130.000	130.000	-	-
Debiti verso banche	470.519	(474)	470.045	45	470.000	398.000
Debiti verso fornitori	2.008	890	2.898	2.898	-	-
Altri debiti	-	220.000	220.000	220.000	-	-
Totale debiti	602.527	220.416	822.943	352.943	470.000	398.000

La situazione dei debiti al 31 dicembre 2019 secondo area geografica è riportata nella seguente tabella (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	130.000	130.000
Debiti verso banche	470.045	470.045
Debiti verso fornitori	2.898	2.898
Altri debiti	220.000	220.000
Debiti	822.943	822.943

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	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	130.000	130.000
Debiti verso banche	470.000	-	470.000	45	470.045
Debiti verso fornitori	-	-	-	2.898	2.898
Altri debiti	-	85.000	85.000	135.000	220.000
Totale debiti	470.000	85.000	555.000	267.943	822.943

Le garanzie sono le seguenti:

- sul debito verso Vival Banca di euro 470.000, ipoteca di primo grado per euro 940.000 su fabbricato di proprietà costituito dalla palazzina Coppedè, sita in Pistoia, via Pacinotti;

b) sul debito per caparra confirmatoria di euro 170.000, pegno di euro 85.000 costituito su certificato di deposito rilasciato a Vival Banca, a seguito della fideiussione attivata da quest'ultima per euro 170.000 sulla caparra confirmatoria di cui sopra.

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
	130.000
Totale	130.000

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
48.797	14.199	34.598

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni			
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	48.797	14.088	34.709
Altri ricavi e proventi		111	(111)
Totale	48.797	14.199	34.598

Nella voce incrementi immobilizzazioni per lavori interni trova allocazione la capitalizzazione di alcune componenti di costo di diretta imputazione agli immobili di proprietà sociale:

- interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per l'acquisto e la realizzazione degli interventi sul fabbricato di proprietà per euro 10.547,64;
- spese per progettazione di diretta imputazione per euro 36.400,00;
- consulenze legali di diretta imputazione per euro 1.849,72.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
42.190	6.999	35.191

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci		10	(10)
Servizi	41.755	6.461	35.294
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			

Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	435	528	(93)
Totale	42.190	6.999	35.191

Le spese per servizi, al netto delle poste che sono state capitalizzate ed imputate a beni iscritti nell'attivo patrimoniale come sopra indicato, sono costituite dai compensi per l'organo di controllo e per servizi amministrativi. Negli oneri di gestione figurano, tra l'altro, i diritti camerali e le tasse annuali di concessione governativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(11.631)	(10.906)	(725)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	194		194
Proventi diversi dai precedenti	5		5
(Interessi e altri oneri finanziari)	(11.830)	(10.906)	(924)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(11.631)	(10.906)	(725)

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	11.830
Totale	11.830

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					48	48
Interessi fornitori						
Interessi medio credito					10.548	10.548
Sconti o oneri finanziari					1.234	1.234
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					11.830	11.830

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					4	4
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					195	195
Arrotondamento						
Totale					199	199

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

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, pari a euro 546,00, e per il Revisore Legale, pari a euro 208,00=.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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 A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
ALTRE		
Quote		
Totale	3.000	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	3.000	100	3.000	100
Totale	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.

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 forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Come già evidenziato, la garanzia ipotecaria rilasciata a favore di Vival Banca sull'immobile di proprietà, a fronte del mutuo accesso e tuttora nominalmente iscritto per euro 470.000, è pari a euro 940.000=.

Nei confronti della medesima Vival Banca è stato costituito un pegno, tramite certificato di deposito, per euro 85.000=, a seguito della fideiussione che la stessa banca ha rilasciato nei confronti del soggetto che ha versato una caparra confirmatoria a favore della nostra società.

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, al di fuori delle normali operazioni gestionali correnti.

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

In relazione ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, sotto il profilo dell'incidenza interna, si intende evidenziare che, dopo un faticoso iter procedurale per l'ottenimento dei permessi amministrativi, a fine aprile 2020 è stata avviata attività di cantierizzazione della palazzina Coppedè, con effettivo avvio dei lavori in data 4 maggio 2020.

Più spazio occorre dedicare, naturalmente, all'emergenza sanitaria da Covid 19, evento che ha provocato e sta provocando disagi e drammi in larga scala, interessando quasi tutta la popolazione mondiale, implicando rilevanti difficoltà nella socialità e nell'economia. In ordine all'impatto di tale situazione emergenziale sulla tenuta dell'azienda e delle sue componenti strutturali, tenuto conto dell'andamento gestionale di questi primi mesi del 2020, si rileva che non esistono ragionevoli motivi di inquietudine tali da provocare modifiche alla strategia societaria e ai piani di sviluppo aziendali, fatte salve le adeguate misure di sicurezza adottate in ottemperanza alle disposizioni normative. Ciò anche in relazione alla capacità dell'azienda di proseguire ad operare in continuità.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società non appartiene a gruppi societari.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

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 5.024=.

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.

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.

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 maggio 2020.

Per il Presidente del Consiglio di amministrazione
Il presidente (Angelo Vaccaro)