

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Incaricato delle funzioni di vigilanza (art.2429, secondo comma Codice Civile)

All'Assemblea degli azionisti della

LE PROFESSIONI DI PISTOIA SPA

VIAA DEL CAN BIANCO, 13 - 51100 PISTOIA

Capitale Sociale euro 300.000 I.V.

C.C.I.A.A PISTOIA 150305 - Registro imprese e Codice Fiscale 00528340474

PREMESSE

Il bilancio oggetto della presente relazione è composto dalla situazione patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa ed è riferito all'esercizio chiuso al

31 Dicembre 2020

i dati del quale sono di seguito riassunti:

STATO PATRIMONIALE

Attività	2.344.612
Passività	(1.761.334)
Patrimonio Netto	(577.946)
Utile (Perdita) d'esercizio	(5.332)

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	12.632
Costi di produzione	(4.179)
Risultato gestione finanziaria	(13.785)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte a carico dell'esercizio	0
Utile (Perdita) d'esercizio	(5.332)

L'Organo di controllo, nell'esercizio in esame, ha svolto le funzioni previste dagli articoli 2403 e seguenti del Cod. Civ.

Nella presente relazione ogni riferimento al bilancio ed alla società, se non precisato diversamente, indica il bilancio oggetto della relazione e la società alla cui proprietà è rivolta la medesima relazione; il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, 2° comma, Cod. Civ.

Nel corso dell'esercizio l'attività dell'Organo di controllo è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1 - Relazione sull'attività di vigilanza.

In adempimento ai doveri imposti dall'art. 2403 del Codice Civile, l'Organo di controllo ha svolto le seguenti attività di vigilanza.

Ha approfondito la conoscenza della società acquisendo sistematicamente informazioni concernenti l'attività svolta, l'organizzazione societaria ed aziendale, la struttura organizzativa interna e le attività affidate a terze economie, valutando i rischi per definire l'intensità delle verifiche da svolgere.

Di quanto sopra ha dato atto nei verbali delle verifiche periodiche e, in sintesi, nel prosieguo della presente relazione.

Ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei **principi di corretta amministrazione**.

Ha partecipato alle **assemblee sociali** ed alle riunioni dell'Organo amministrativo in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ha acquisito dall'organo amministrativo, anche nel corso delle riunioni, **informazioni in merito all'andamento delle operazioni e degli affari sociali**, sulle quali non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha acquisito periodicamente dall'organo amministrativo **informazioni sul generale andamento della gestione** e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, dalle informazioni in suo possesso, non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento **dell'assetto organizzativo** della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del **sistema amministrativo-contabile**, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, con l'osservazione, le informazioni dei responsabili delle funzioni, l'esame dei documenti aziendali, e non ha osservazioni particolari da riferire.

Non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili da specifici atti di ispezione.

Non sono pervenute **denunce** ex art. 2408 Cod. Civ.

Nel corso dell'esercizio l'organo di controllo **non ha rilasciato pareri**.

Nello svolgimento dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, **non sono emersi altri fatti significativi** tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2 - Bilancio

Il progetto del bilancio dell'esercizio è stato approvato dall'Organo amministrativo e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Tali documenti, sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché possa redigere la sua relazione ai fini del tempestivo deposito presso la sede sociale prima dell'assemblea.

Il Collegio, ha comunque vigilato sull'impostazione generale del bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

L'Organo di controllo ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a conoscenza dell'Organo di controllo, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, Cod. Civ.

Nel bilancio, nel corso del 2020, non sono stati iscritti **costi di impianto ed ampliamento**;

Nel bilancio, nel corso del 2020, non sono stati iscritti **costi di sviluppo**;

Nel bilancio, nel corso del 2020, non sono stati iscritti **costi di avviamento**.

B3 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta e descritta nella presente relazione, nonché le risultanze della relazione al bilancio del soggetto incaricato della revisione legale, l'Organo di controllo nulla oppone a che l'Assemblea approvi il progetto di bilancio presentato dall'Organo amministrativo.

Pistoia, lì 4 giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Presidente: NARDINI ROBERTO

Membro effettivo: GIOVANNA EVANGELISTA

Membro effettivo: CHICCOLI MAURO

RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE

Incaricato delle funzioni di revisore legale (art.14 del D. Lgs. 27 Gennaio 2010 n° 39)

All'Assemblea degli azionisti della società

LE PROFESSIONI DI PISTOIA S.p.A.

Sede: Via Del Can Bianco 13 - 51100 Pistoia

Capitale Sociale euro 300.000 i.v.

C.C.I.A.A Pistoia REA n.150305 - Registro imprese e Codice Fiscale n. 00528340474

PREMESSE

L'Organo di revisione, nell'esercizio in esame, ha svolto le funzioni previste dall'articolo 2409 bis del Cod. Civ.

Nella presente relazione ogni riferimento al bilancio ed alla società, se non precisato diversamente, indica il bilancio oggetto della relazione e la società alla cui proprietà è rivolta la medesima relazione; il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Oggetto della presente relazione è il bilancio della società suindicata, nei componenti previsti dalla forma adottata, riferito all'esercizio chiuso al

31 Dicembre 2020

i dati del quale sono di seguito riassunti:

STATO PATRIMONIALE

Attività	2.344.612
Passività	(1.761.334)
Patrimonio Netto	577.946
Utile (Perdita) d'esercizio	(5.332)

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	12.632
Costi di produzione	(4.179)
Risultato gestione finanziaria	(13.785)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte a carico dell'esercizio	0
Utile (Perdita) d'esercizio	(5.332)

GIUDIZIO

Giudizio Positivo

A giudizio del revisore, che ha svolto la revisione contabile, il bilancio dell'esercizio di cui alle premesse fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso alla data indicata nella relazione, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Il revisore ha svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le sue responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Il revisore è indipendente rispetto alla società, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Il revisore ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio e del Collegio Sindacale per il bilancio dell'esercizio.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

Gli obiettivi del revisore sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il suo giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, il Revisore ha esercitato il giudizio professionale ad ha mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ✓ ha identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ha definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ha acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rap-presentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ✓ ha acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ✓ ha valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- ✓ è giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, è tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia in-adequata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del suo giudizio. Le sue conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ✓ ha valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ✓ ha comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Richiamo d'informativa

L'Organo amministrativo ha comunicato all'Organo di revisione, nell'ambito di colloqui avvenuti nel corso dell'esercizio o con specifici report, le informazioni necessarie allo svolgimento del proprio incarico.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il revisore ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza de bilancio d'esercizio, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Giudizio senza modifiche

In adempimento alla disposizione dell'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, a giudizio del revisore, che ha esercitato il proprio spirito critico basato sulla conoscenza della società e delle informazioni acquisite nel corso dell'attività di revisione, il bilancio d'esercizio è redatto in conformità alle disposizioni di legge.

Mancanza di relazione

La società ha redatto il bilancio in forma abbreviata, conformemente al disposto dell'art. 2435 bis Codice civile, non ha redatto la relazione sulla gestione. Si conferma che la nota integrativa contiene le informazioni prescritte dall'art. 2428, terzo comma, Codice civile.

Monsummano Terme, li 7 giugno 2021

Il Revisore Legale

MICHELI MASSIMO

LE PROFESSIONI DI PISTOIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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)
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.01
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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.774	1.774
7) altre	8.009	2.051
Totale immobilizzazioni immateriali	9.783	3.825
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.400.380	1.387.748
5) immobilizzazioni in corso e acconti	836.877	-
Totale immobilizzazioni materiali	2.237.257	1.387.748
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	938	938
Totale partecipazioni	938	938
Totale immobilizzazioni finanziarie	938	938
Totale immobilizzazioni (B)	2.247.978	1.392.511
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	8.411
Totale crediti tributari	-	8.411
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.025	-
Totale crediti verso altri	5.025	-
Totale crediti	5.025	8.411
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	90.873	74.271
3) danaro e valori in cassa	-	98
Totale disponibilità liquide	90.873	74.369
Totale attivo circolante (C)	95.898	167.780
D) Ratei e risconti	736	1.261
Totale attivo	2.344.612	1.561.552
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
III - Riserve di rivalutazione	950.873	950.873
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1 (1)	-
Totale altre riserve	1	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(662.264)	(657.240)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(5.332)	(5.024)
Totale patrimonio netto	583.278	588.609
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	12.353	45
esigibili oltre l'esercizio successivo	820.000	470.000
Totale debiti verso banche	832.353	470.045
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	410.164	-
Totale acconti	410.164	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.560	2.898
Totale debiti verso fornitori	150.560	2.898
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.891	-
Totale debiti tributari	11.891	-
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.366	220.000
Totale altri debiti	76.366	220.000
Totale debiti	1.611.334	822.943
Totale passivo	2.344.612	1.561.552

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	12.632	48.797
Totale valore della produzione	12.632	48.797
B) Costi della produzione		
7) per servizi	3.421	41.755
14) oneri diversi di gestione	758	435
Totale costi della produzione	4.179	42.190
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	8.453	6.607
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	122	5
Totale proventi diversi dai precedenti	122	5
Totale altri proventi finanziari	122	199
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	13.907	11.830
Totale interessi e altri oneri finanziari	13.907	11.830
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(13.785)	(11.631)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(5.332)	(5.024)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.332)	(5.024)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.332)	(5.024)
Interessi passivi/(attivi)	13.785	11.631
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	8.453	6.607
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	8.453	6.607
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	147.662	890
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	525	(638)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	281.793	214.375
Totale variazioni del capitale circolante netto	429.980	214.627
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	438.433	221.234
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(13.785)	(11.631)
(Imposte sul reddito pagate)	14	793
Totale altre rettifiche	(13.771)	(10.838)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	424.662	210.396
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(849.509)	(49.698)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(5.958)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(938)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(85.000)
Disinvestimenti	85.000	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(770.467)	(135.636)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	12.308	(474)
Accensione finanziamenti	350.000	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	362.309	(472)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	16.504	74.288
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	74.271	8
Danaro e valori in cassa	98	73
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	74.369	81
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	90.873	74.271
Danaro e valori in cassa	-	98
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	90.873	74.369

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

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 (5.332).

Per l'approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi».

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.

Nel trascorso esercizio, tra la fine di aprile e l'inizio di maggio, nonostante la grave crisi sanitaria in atto dovuta alla pandemia da Covid 19, è stato avviato il cantiere edile per l'intervento di ristrutturazione e restauro della Palazzina Coppedè.

Le attività edilizie sono state svolte in continuità, pur fra le difficoltà perduranti dovute alla situazione generale, e sono proseguite in questi mesi del 2021, nell'ottica di una auspicabile realizzazione delle opere entro la fine dell'esercizio in corso.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio, sotto un profilo generale, sono costituiti dai disagi e dalle difficoltà intervenute per crisi sanitaria ancora in atto, mentre, in relazione alla situazione aziendale, assume sicuramente importanza l'avvio del cantiere edilizio come sopra specificato.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 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 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.

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. 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. 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. In particolare, i criteri individuati per dare attuazione al principio di rilevanza sono { }.

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.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Si rileva, ai soli fini comparativi, che la voce D.14) - Altri Debiti del Bilancio 2019, pari a euro 220.000,00, nel Bilancio 2020 trova allocazione, per pari importo, all'interno della voce D.6) - Acconti, per effetto di una imputazione più adeguata, trattandosi di somme introitate a titolo di caparre confirmatorie.

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, che vede l'avvio degli interventi sul fabbricato di proprietà, in attesa della sua entrata in funzione.

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 sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi 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 rettifiche 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, come già specificato in precedenza, essendo iniziati gli interventi di recupero sull'unico bene materiale esistente (la palazzina Coppedé), non sono state stanziare quote di ammortamento, in attesa del termine della realizzazione dell'opera e dell'entrata in funzione del bene.

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.

Come meglio evidenziato nel prosieguo, tutti i costi sostenuti nell'esercizio, di diretta imputazione al cantiere edilizio in corso, sono stati imputati alla voce B.II.5) - Immobilizzazioni in corso e acconti, nella considerazione che nel corso del 2020 molte fatturazioni sono state effettuate in acconto lavori; l'unica imputazione alla voce B.II.1) - Terreni e fabbricati è costituita dalla imputazione degli oneri finanziari oggetto di capitalizzazione per incremento lavori interni.

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, così come le altre partecipazioni.

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; rappresentano pertanto:

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.

Principi di redazione

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).

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. In particolare, i criteri individuati per dare attuazione al principio di rilevanza sono { }.

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

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
9.783	3.825	5.958

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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	5.958	5.958
Totale variazioni	-	5.958	5.958
Valore di fine esercizio			
Costo	1.774	8.009	9.783
Valore di bilancio	1.774	8.009	9.783

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.237.257	1.387.748	849.509

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.387.748	-	1.387.748
Valore di bilancio	1.387.748	-	1.387.748
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	12.632	836.877	849.509
Totale variazioni	12.632	836.877	849.509
Valore di fine esercizio			
Costo	1.400.380	836.877	2.237.257

	Terreni e fabbricati	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	1.400.380	836.877	2.237.257

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 degli esercizi 2018, 2019 e 2020, è adesso esposto in euro 1.400.380, 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 31/12/2020 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, della stessa immobilizzazione.

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
938	938	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	938	938
Valore di bilancio	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".

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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 circolanteCrediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.025	8.411	(3.386)

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	8.411	(8.411)	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	5.025	5.025	5.025
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.411	(3.386)	5.025	5.025

Gli importi relativi ai crediti iscritti nell'attivo circolante sono costituiti per massima parte dal credito residuo nei confronti di una compagnia di assicurazioni per euro 4.999,93, integralmente introitato nei primi mesi del 2021.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e 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 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.025	5.025
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.025	5.025

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
	85.000	(85.000)

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

Il titolo esistente ad inizio esercizio 2020 (certificato di deposito emesso da Vival Banca) è scaduto nel corso dello stesso anno e liquidato mediante accredito, unitamente agli interessi maturati, su un conto infruttifero presso la medesima banca. Il certificato, fino alla sua scadenza, era rilasciato in pegno a favore di Vival Banca, la quale a sua volta ha prestato 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. La fideiussione è scaduta a fine febbraio 2021, e nei giorni successivi Vival Banca ha provveduto all'accredito delle somme sul conto corrente ordinario della società.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
90.873	74.369	16.504

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	74.271	16.602	90.873
Denaro e altri valori in cassa	98	(98)	-
Totale disponibilità liquide	74.369	16.504	90.873

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
736	1.261	(525)

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 2020, 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	1.067	(331)	736
Totale ratei e risconti attivi	1.261	(525)	736

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per euro 12.632,04 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	12.632
Totale	12.632

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 12.632,04.

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
583.278	588.609	(5.331)

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	-	1	-	-		1
Totale altre riserve	-	1	-	-		1
Utili (perdite) portati a nuovo	(657.240)	-	(5.024)	-		(662.264)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.024)	-	(5.332)	(5.024)	(5.332)	(5.332)
Totale patrimonio netto	588.609	1	(10.356)	(5.024)	(5.332)	583.278

Dettaglio delle varie altre riserve

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

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	950.873
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	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
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	1		1
Totale altre riserve	1		1
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D	-
Utili portati a nuovo	(662.264)	A,B,C,D	(662.264)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D	-
Totale	588.610		588.609
Quota non distribuibile			300.000
Residua quota distribuibile			288.609

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
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	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	-
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 seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio 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 precedente				(5.024)	(5.024)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	300.000		293.633	(5.024)	588.609
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			1		1
Altre variazioni					
incrementi			(5.024)	5.024	
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(5.332)	(5.332)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	300.000		288.610	(5.332)	583.278

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
150.000	150.000	

La voce "Altri fondi", al 31 dicembre 2020, 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 2020 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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.611.334	822.943	788.391

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	470.045	362.308	832.353	12.353	820.000	608.500
Acconti	-	410.164	410.164	410.164	-	-
Debiti verso fornitori	2.898	147.662	150.560	150.560	-	-
Debiti tributari	-	11.891	11.891	11.891	-	-
Altri debiti	220.000	(143.634)	76.366	76.366	-	-
Totale debiti	822.943	788.391	1.611.334	791.334	820.000	608.500

I debiti più rilevanti al 31 dicembre 2020 risultano così costituiti da:

Descrizione	Importo
Mutuo Vival Banca 2017	470.000
Mutuo Vival Banca 2020 (Stati avanzamento lavori – SAL)	350.000
Acconti	410.164

Il saldo del debito verso banche al 31 dicembre 2020, pari a euro 832.353, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i debiti in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte). Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per IVA pari a euro 1.417, nonché debiti per ritenute d'acconto IRPEF effettuate su lavoro autonomo pari a euro 10.474.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
12.632	48.797	(36.165)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni			
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	12.632	48.797	(36.165)
Altri ricavi e proventi			
Totale	12.632	48.797	(36.165)

Nella voce incrementi immobilizzazioni per lavori interni trova allocazione la capitalizzazione degli interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per l'acquisto e la realizzazione degli interventi sul fabbricato di proprietà per euro 12.632,04.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.179	42.190	(38.011)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci			
Servizi	3.421	41.755	(38.334)
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	758	435	323
Totale	4.179	42.190	(38.011)

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.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(13.785)	(11.631)	(2.154)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	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	122	5	117
(Interessi e altri oneri finanziari)	(13.907)	(11.830)	(2.077)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(13.785)	(11.631)	(2.154)

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	13.892
Altri	15
Totale	13.907

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					852	852
Interessi fornitori						
Interessi medio credito					13.037	13.037
Sconti o oneri finanziari					3	3
Interessi su finanziamenti					15	15
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					13.907	13.907

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					121	121
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					1	1
Arrotondamento						
Totale					122	122

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 vi è presenza di elementi per ricavi e costi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**Informativa sulle perdite fiscali**

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Aliquota fiscale	Aliquota fiscale
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	27,50%	27,50%

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

(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, ricompreso nell'importo di cui alla tabella che precede.

	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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Totale	3.000	-	3.000	-

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

Come rilevato in precedenza la gestione del cantiere edilizio sta proseguendo in termini apprezzabilmente regolari, tenuto conto delle rilevanti difficoltà che, come nella maggior parte delle situazioni aziendali emergenti in questa faticosa fase storica, si sono manifestate per effetto dell'emergenza sanitaria; a tal proposito sono mantenute le adeguate misure di sicurezza adottate in ottemperanza alle disposizioni normative. 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 2021, si rileva che la società presenta ragionevoli condizioni di operatività in continuità aziendale; esiste comunque idonea consapevolezza sulla necessità di gestire in termini adeguati la fase conclusiva dell'intervento edilizio in corso e, non esistendo ragionevoli motivi tali da provocare modifiche alla strategia societaria e ai piani di sviluppo, gli amministratori, a tale riguardo, hanno in corso di elaborazione le corrispondenti proposte da sottoporre agli azionisti.

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 non 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 5.332=.

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 2021.

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