

LE PROFESSIONI DI PISTOIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.774	1.774
7) altre	10.559	8.009
Totale immobilizzazioni immateriali	12.333	9.783
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	625.751	1.400.380
5) immobilizzazioni in corso e acconti	382.764	836.877
Totale immobilizzazioni materiali	1.008.515	2.237.257
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	938	938
Totale partecipazioni	938	938
Totale immobilizzazioni finanziarie	938	938
Totale immobilizzazioni (B)	1.021.786	2.247.978
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	1.870.953	-
Totale rimanenze	1.870.953	-
II - Crediti		
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	23	-
Totale crediti tributari	23	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	5.025
Totale crediti verso altri	-	5.025
Totale crediti	23	5.025
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	30.868	90.825
3) danaro e valori in cassa	48	48
Totale disponibilità liquide	30.916	90.873
Totale attivo circolante (C)	1.901.892	95.898
D) Ratei e risconti	598	736
Totale attivo	2.924.276	2.344.612
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	1 (*)	1
Totale altre riserve	1	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(667.596)	(662.264)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(3.886)	(5.332)
Totale patrimonio netto	579.392	583.278
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	42.646	12.353
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.133.000	820.000
Totale debiti verso banche	1.175.646	832.353
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	640.000	410.164
Totale acconti	640.000	410.164
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	211.508	150.560
Totale debiti verso fornitori	211.508	150.560
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1	11.891
Totale debiti tributari	1	11.891
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.729	76.366
Totale altri debiti	37.729	76.366
Totale debiti	2.194.884	1.611.334
Totale passivo	2.924.276	2.344.612

(1)

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	536.284	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	10.395	12.632
Totale valore della produzione	546.679	12.632
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	523.002	-
7) per servizi	3.262	3.421
14) oneri diversi di gestione	452	758
Totale costi della produzione	526.716	4.179
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	19.963	8.453
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	542	122
Totale proventi diversi dai precedenti	542	122
Totale altri proventi finanziari	542	122
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	24.391	13.907
Totale interessi e altri oneri finanziari	24.391	13.907
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(23.849)	(13.785)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(3.886)	(5.332)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(3.886)	(5.332)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.886)	(5.332)
Interessi passivi/(attivi)	23.849	13.785
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	19.963	8.453
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.433.219	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.433.219	-
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.453.182	8.453
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.870.953)	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	60.948	147.662
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	138	525
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	184.333	281.793
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.625.534)	429.980
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(172.352)	438.433
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(23.849)	(13.785)
(Imposte sul reddito pagate)	(22)	14
Totale altre rettifiche	(23.871)	(13.771)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(196.223)	424.662
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(204.477)	(849.509)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.550)	(5.958)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	85.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(207.027)	(770.467)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	30.293	12.308
Accensione finanziamenti	313.000	350.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	1
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	343.293	362.309
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(59.957)	16.504
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	90.825	74.271
Danaro e valori in cassa	48	98
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	90.873	74.369
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	30.868	90.825
Danaro e valori in cassa	48	48
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	30.916	90.873

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

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 3.886.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2364, comma 2, del Codice civile, ed in conformità alle previsioni statutarie, si segnala che ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dal nuovo assetto della composizione azionaria intervenuto proprio nella fase di predisposizione dei conti annuali e dalla necessità di una migliore cognizione in ordine all'evoluzione dell'appalto lavori relativo alla palazzina Coppedè.

Attività svolte

La società ha per oggetto l'attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare, incentrata sulla realizzazione della sede per gli ordini professionali del territorio pistoiese, alcuni dei quali costituiscono il corpo sociale quali azionisti, e su altri interventi edilizi nell'ambito della palazzina Coppedè.

Nel 2021 sono continuate le opere di restauro e di ristrutturazione sul cantiere avviato tra la fine di aprile e l'inizio di maggio 2020 in Pistoia, via Pacinotti, che sono state realizzate nel faticoso contesto sanitario, economico e sociale che ha caratterizzato l'esercizio trascorso e buona parte di quello precedente. Tale complessa situazione, unitamente alle difficoltà proprie del settore edilizio, ha comportato ritardi nell'evoluzione degli interventi; in effetti nel campo edilizio si è potuto rilevare un andamento poco lineare: da una parte sono stati riscontrati eccessi di domanda per le opere caratterizzate dai bonus edilizi, mentre dall'altra non vi sono state adeguate risposte in tema di idonea offerta imprenditoriale; ciò ha provocato, tra l'altro, rilevanti rallentamenti nelle attività di approvvigionamento dei materiali, causando pertanto disagi nella pianificazione degli interventi. Questi ultimi, nella fotografia di fine anno 2021, risultano ad un buon punto di realizzazione, soprattutto se considerati alla luce di quanto emerge, al riguardo, nei recenti tempi in cui si redige il presente documento; nei primi mesi del 2022, infatti, si constata un'apprezzabile accelerazione delle opere, che lascia intravedere una fine lavori che non dovrebbe superare la fine della prossima estate.

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 che a carattere generale hanno connotato, come evidenziato in precedenza, le attività imprenditoriali in genere e soprattutto nel settore edilizio; in ordine alla situazione aziendale, tuttavia, l'andamento dell'iniziativa di recupero della palazzina Coppedè consente di delineare con più chiarezza gli auspicati risultati finali sui quali si è focalizzata in tutti questi anni l'attenzione degli organi societari.

Criteri di formazione

Il bilancio è stato redatto utilizzando lo schema ordinario previsto dal Codice civile, usufruendo in parte di quanto consentito dagli articoli 2435/bis e 2435/ter C.c., in particolare riguardo all'esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione stabilito dal comma 7 del citato articolo 2435/bis, fornendo la presente Nota integrativa le informazioni richiesti dai numeri 3 e 4 del comma 3), articolo 2428, Codice civile.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 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 in commento 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 aziendale, ritenuta ragionevolmente presente e connotata, per l'esercizio in corso, dall'auspicata realizzazione complessiva degli interventi di restauro e ristrutturazione sul fabbricato di proprietà.

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 avrebbe avuto 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'articolo 2423, comma 5, del Codice civile, se non quelli inerenti e conseguenti, anche in maniera indiretta, alla situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 comunque richiamati e meglio descritti nei vari paragrafi in commento.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Si rileva, ai soli fini comparativi e per una maggiore chiarezza, che nella stesura dei conti annuali relativi all'esercizio 2021, in esito a specifica delibera del Consiglio di amministrazione, parte degli interventi edilizi in atto sono stati appostati, rispetto all'originario e complessivo trattamento indicato in precedenza nell'ambito delle "Immobilizzazioni materiali", tra le attività destinate al mercato, con allocazione quindi nell'attivo circolante, tra le rimanenze e con un trattamento contabile costituito dall'adozione di costi, ricavi e rimanenze.

Ciò è stato possibile per effetto dell'acquisizione di dati, notizie e documenti che hanno consentito una ragionevole suddivisione economica tra la porzione immobiliare destinata ad accogliere la sede unica degli Ordini professionali ed eventuali altri soggetti così come previsto dalle norme statutarie, la cui rappresentazione permane nell'attivo immobilizzato, e la porzione immobiliare destinata al mercato, allocata nell'attivo circolante.

Di tale situazione, nel prosieguo della Nota integrativa, è data specifica evidenza in tutti i punti interessati dalla conseguente evoluzione contabile e rappresentativa. L'adattamento in questione non comporta nessun impatto ed effetto sulla riproduzione sostanziale della situazione societaria e sul suo patrimonio netto, essendo atta esclusivamente a fornire adeguate informazioni sugli assetti aziendali.

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 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, come già specificato in precedenza, essendo iniziati gli interventi di recupero sull'unico bene materiale esistente (la palazzina Coppedè), non sono state stanziare quote di ammortamento, in attesa del termine della realizzazione dell'opera e dell'entrata in funzione del bene.

Qualora, a prescindere 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 alla Legge, in particolare ai sensi del DL 29 novembre 2008 n. 185, convertito in 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, della stessa immobilizzazione, anche grazie alle verifiche alle verifiche effettuate nel corso degli ultimi anni e agli specifici accantonamenti e svalutazioni all'uopo eseguite.

Nell'ambito delle immobilizzazioni materiali è stata effettuata una riclassificazione di rappresentazione contabile, come evidenziato in seguito nella specifica trattazione.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società non ha in corso operazioni di locazione finanziaria.

Crediti e Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una veritiera e corretta rappresentazione, anche in virtù delle caratteristiche dimensionali della società.

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.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo LIFO (a scatti annuali).

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

Il costo di produzione comprende i costi diretti e i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuale.

I prodotti in corso di lavorazione sono iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio.

I lavori in corso di durata ultrannuale sono iscritti in base ai costi specifici sostenuti, inclusi gli oneri finanziari di specifica imputazione, con il criterio della commessa completata o del contratto completato: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il contratto è completato, ossia quando le opere sono ultimate e consegnate.

Titoli

La società non possiede titoli.

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.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

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.

Fondo TFR

La società non rapporti di lavoro dipendente.

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 di genere ipotecario sui beni di proprietà sociale.

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.333	9.783	2.550

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	8.009	9.783
Valore di bilancio	1.774	8.009	9.783
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	2.550	2.550
Totale variazioni	-	2.550	2.550
Valore di fine esercizio			
Costo	1.774	10.559	12.333
Valore di bilancio	1.774	10.559	12.333

Rispetto alle spese di impianto e ampliamento iscritte in bilancio si segnala che la procedura sistematica di ammortamento non è ancora iniziata, stante gli interventi di recupero edilizio in atto.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo, iscritte in ragione della loro utilità pluriennale a partire dall'entrata in funzione dei beni e della gestione cui sono ascrivibili.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2020	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2021
Costituzione	1.774				1.774
Trasformazione					
Fusione					
Aumento capitale sociale					
Altre variazioni atto costitutivo					
Totale	1.774				1.774

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.008.515	2.237.257	(1.228.742)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

In relazione alla posta in esame, come anticipato nella parte introduttiva, si sono realizzati i presupposti per consentire la riclassificazione del valore finale al 31 dicembre 2020, pari a euro 2.237.257, mantenendo:

- in parte la sua valenza e iscrizione nell'ambito dell'attivo patrimoniale, al 1° gennaio 2021, secondo l'originaria e progressiva iscrizione;
- in parte attribuendo alla posta dell'attivo circolante i valori relativi alla porzione immobiliare destinata alla vendita: il tutto ai sensi delle previsioni di cui al principio contabile OIC 16 – Immobilizzazioni materiali, paragrafo 79.

In particolare:

- a) all'inizio dell'esercizio si è proceduto ad attribuire alle rimanenze iniziali la quota di costo storico del fabbricato complessivo (palazzina Coppedè) ascrivibile alla porzione immobiliare destinata al mercato (parte sud del fabbricato), per euro 785.579; analoga impostazione è stata adottata per l'importo già iscritto nelle immobilizzazioni in corso e acconti, relativo alle progressive imputazioni degli interventi edilizi del 2020, per euro 549.090;
- b) nel corso del 2021, al costo storico del fabbricato strumentale è stata imputata la spesa per la realizzazione del recupero sulla facciata storica Gino Coppedè, autonomamente effettuato per le caratteristiche tecnico-culturali della medesima, per un costo pari a euro 109.500; tale intervento ha consentito la fruibilità del bonus facciate in ragione di euro 98.550, pervenuto alla società mediante lo sconto in fattura operato dal fornitore; il bonus in questione è stato contabilizzato in diminuzione delle opere cui si riferisce, in conformità alla recenti indicazioni dell'Organismo Italiano di Contabilità (che ne ha sancito la rilevanza ai fini tributari, in contrapposizione all'orientamento emerso con risposta ad interpello da parte della DRE Piemonte 31 luglio 2020 n. 901-445/2020), secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 16 – Immobilizzazioni materiali, paragrafo 87;
- c) nel corso del 2021, tra i valori imputabili al fabbricato strumentale per acconti in corso di realizzazione, sono stati rilevati gli importi a ciò ascrivibili per un totale di euro 94.977.

Per effetto di tale riclassificazione il saldo delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2020 (quindi al 1° gennaio 2021) assume un valore di euro 902.588, giungendo quindi, con le variazioni positive nette dell'esercizio 2021 per euro 105.927, al corrispondente valore di fine esercizio 2021 pari a euro 1.008.515:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.008.515	902.588	105.927

A seguire la tabella esplicativa delle movimentazioni sopra descritte.

	Terreni e fabbricati	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.400.380	836.877	2.237.257
Valore di bilancio	1.400.380	836.877	2.237.257
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	109.500	94.977	204.477
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(785.579)	(549.090)	(1.334.669)
Altre variazioni	(98.550)	-	(98.550)
Totale variazioni	(774.629)	(454.113)	(1.228.742)
Valore di fine esercizio			
Costo	625.751	382.764	1.008.515
Valore di bilancio	625.751	382.764	1.008.515

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 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, 2020 e delle imputazioni sopra descritte per l'anno 2021, è adesso esposto in euro 625.751, 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 31/12/2021 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 DL 29 novembre 2008 n. 185, convertito in 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.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la società ha usufruito delle agevolazioni edilizie di cui al bonus facciate, mediante la procedura di sconto in fattura praticata dal fornitore, per euro 98.550, valore che, in conformità al disposto di cui al principio contabile OIC 16 – Immobilizzazioni materiali, paragrafo 87, è stato contabilizzato in diminuzione delle opere cui si riferisce, applicando quindi il cd. metodo diretto di contabilizzazione dei contributi in conto capitale.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	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, e non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31 dicembre 2021 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
VivalBanca - BCC Montecatini Bientina	938
Totale	938

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.870.953		1.870.953

I criteri di valutazione adottati sono esplicitati nella parte introduttiva della presente Nota integrativa.

Come dettagliato nella parte relativa alle immobilizzazioni materiali, anche in questo punto del documento appare necessario illustrare gli adattamenti contabili effettuati per consentire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale.

Nel corso dell'esercizio trascorso, come anticipato, si sono realizzati i presupposti per consentire la riclassificazione del valore iniziale ascrivibile al fabbricato palazzina Coppedè al 31 dicembre 2020, pari a euro 2.237.257, di cui euro

1.400.380 quale costo storico del fabbricato e euro 836.877 quale valore degli acconti per la sua realizzazione in corso; al 1° gennaio 2021, per effetto della suddetta riclassificazione, sono stati mantenuti parte di detti valori nell'ambito dell'attivo patrimoniale, secondo l'originaria e progressiva iscrizione, imputando quanto di proporzionalmente attribuibile alla posta dell'attivo circolante rappresentativa dei valori relativi alla porzione immobiliare destinata alla vendita, il tutto ai sensi delle previsioni di cui al principio contabile OIC 16 – Immobilizzazioni materiali, paragrafo 79. In particolare, all'inizio dell'esercizio, si è proceduto ad attribuire alle rimanenze iniziali la quota di costo storico del fabbricato complessivo (palazzina Coppedè) ascrivibile alla porzione immobiliare destinata al mercato (parte sud del fabbricato), per euro 785.579; si è adottato analoga impostazione per l'importo già iscritto nelle immobilizzazioni in corso e acconti, relativo alle progressive imputazioni degli interventi edilizi del 2020, per euro 549.090; da tali operazioni è risultato un valore di rimanenze iniziali pari a euro 1.334.669.

Nel 2021 le spese relative agli interventi edilizi in corso sono state quindi attribuite alle rispettive poste contabili:

- al costo storico del fabbricato strumentale è stata imputata la spesa per la realizzazione del recupero sulla facciata storica Gino Coppedè, autonomamente effettuato per le caratteristiche tecnico-culturali della medesima, per un costo pari a euro 109.500, al netto del bonus edilizio usufruito per euro 98.550, e quindi per un importo netto di euro 10.950;
- al conto "Immobilizzazioni in corso e acconti" sono stati imputati gli importi a ciò ascrivibili per un totale di euro 94.977;
- al conto di natura economica "Costo di costruzione", all'uopo creato nel corso del 2021, sono state imputate le spese ascrivibili alla realizzazione della porzione immobiliare destinata alla vendita, per un importo complessivo pari a euro 523.002;
- al termine dell'esercizio sono state rilevate le rimanenze finali delle opere edilizie a durata ultrannuale, in base ai costi specifici di diretta imputazione, utilizzando un metodo indiretto con attribuzione proporzionale per le altre spese a carattere generale, quali gli oneri professionali del team tecnico; analoga impostazione è stata utilizzata per la "capitalizzazione" degli oneri finanziari di specifico riferimento, in parte attribuiti al valore delle rimanenze finali e in parte imputati ad incremento per lavori interni relativamente al fabbricato iscritto nelle immobilizzazioni.

Per effetto di tale riclassificazione il saldo delle rimanenze per opere ultrannuali al 31 dicembre 2020 (1° gennaio 2021) assume un valore di euro 1.334.669, giungendo quindi, con le variazioni positive dell'esercizio 2021 per euro 536.284, al corrispondente valore di fine esercizio 2021 pari a euro 1.870.953:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.870.953	1.334.669	536.284

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	1.870.953	1.870.953
Totale rimanenze	1.870.953	1.870.953

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

A completamento dell'informativa precedente, di seguito si indicano i valori rappresentativi della posta in esame, in base agli adattamenti effettuati e ampiamente dettagliati.

	Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita
Valore di inizio esercizio - euro	1.334.669
Variazione nell'esercizio - euro	536.284
Valore di fine esercizio - euro	1.870.953

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
23	5.025	(5.002)

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	-	23	23	23
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.025	(5.025)	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.025	(5.002)	23	23

Gli importi relativi ai crediti iscritti nell'attivo circolante sono costituiti sostanzialmente dall'importo per acconto IRAP dell'esercizio, pari a euro 22. La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non aggiornare i crediti in quanto trattasi di importi non significativi e di rilievo non apprezzabile per l'informativa da rendere. I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31 dicembre 2021 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	23	23
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	23	23

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
30.916	90.873	(59.957)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	90.825	(59.957)	30.868
Denaro e altri valori in cassa	48	-	48
Totale disponibilità liquide	90.873	(59.957)	30.916

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
598	736	(138)

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 2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	736	(138)	598
Totale ratei e risconti attivi	736	(138)	598

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	598
	598

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c., per un totale complessivo pari a euro 23.677, di cui:

- per euro 10.395, capitalizzati nella posta dell'attivo patrimoniale "B I 6 - Immobilizzazioni in corso e acconti" ed evidenziati in contropartita nella voce del conto economico "A4 - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" per corrispondente importo;
- per euro 13.282, imputati nella posta dell'attivo patrimoniale "C I 3 - Rimanenze finali di lavori ultrannuali" ed inclusi in contropartita nella voce del conto economico "A3 - Variazione di lavori ultrannuali" per corrispondente importo.

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	10.395
Rimanenze	
Lavori in corso su ordinazione	13.282
Totale	23.677

La capitalizzazione di tali oneri si riferisce a interessi passivi sostenuti per capitali presi a prestito specificatamente per la realizzazione di fabbricati strumentali e per la produzione di unità immobiliari destinate alla vendita ed è stata effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
579.392	583.278	(3.886)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		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	(662.264)	(5.332)	-		(667.596)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.332)	-	(5.332)	(3.886)	(3.886)
Totale patrimonio netto	583.278	(5.332)	(5.332)	(3.886)	579.392

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Nel patrimonio netto non sono state costituite riserve indisponibili di cui alle previsioni del DL n. 104/2020.

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	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D	-
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D	-
Varie altre riserve	1		950.873
Totale altre riserve	1		950.873
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D	-
Utili portati a nuovo	(667.596)	A,B,C,D	(667.596)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D	-
Totale	583.278		583.277
Quota non distribuibile			300.000
Residua quota distribuibile			283.277

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
Diff. arrot. all'unità di euro	1	A,B,C,D	-
	-	A,B,C,D	950.873
	-	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		293.633	(5.024)	588.609
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni			1		1
Altre variazioni					
incrementi			(5.024)	5024	
decrementi					
riclassificazioni					
Risultato dell'esercizio precedente				(5.332)	(5.332)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	300.000		288.610	(5.332)	583.278
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni					
Altre variazioni					
incrementi			(5.332)	5.332	
decrementi					
riclassificazioni					
Risultato dell'esercizio corrente				(3.886)	(3.886)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	300.000		283.278	(3.886)	579.392

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
150.000	150.000	

In sede di redazione del bilancio 2017 si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione di tale posta del passivo, con un accantonamento pari a euro 600.000 quale fondo di rettifica dei valori immobiliari presenti nell'attivo patrimoniale, 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 di una, pur timida, ripresa, confortata da indicazioni apprezzabili nell'ambito delle relazioni commerciali intrattenute dalla società con vari interlocutori.

Ciò considerato, apparve idoneo appostare ad un fondo denominato "rettifica valori immobiliari" l'importo sopra indicato, con la consapevolezza che successive modifiche del quadro economico generale e di settore sarebbero state oggetto di nuove valutazioni. 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.

Negli esercizi successivi, compreso quello trascorso, si è ritenuto adeguato non effettuare né utilizzi né incrementi a valere su detto fondo, che mantiene un valore appostato pari a euro 150.000.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.194.884	1.611.334	583.550

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	832.353	343.293	1.175.646	42.646	1.133.000	608.500
Acconti	410.164	229.836	640.000	640.000	-	-
Debiti verso fornitori	150.560	60.948	211.508	211.508	-	-
Debiti tributari	11.891	(11.890)	1	1	-	-
Altri debiti	76.366	(38.637)	37.729	37.729	-	-
Totale debiti	1.611.334	583.550	2.194.884	1.061.884	1.133.000	608.500

I debiti più rilevanti al 31 dicembre 2021 risultano costituiti da:

Descrizione	Importo
Mutuo Vival Banca 2017	470.000
Mutuo Vival Banca 2020 (Stati avanzamento lavori – SAL)	690.000
Acconti	640.000
Debiti verso fornitori	211.508
Debiti verso soci per finanziamenti	130.000

Il saldo del debito verso banche al 31 dicembre 2021, pari a euro 1.175.646, 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 completate e consegnate; 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.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31 dicembre 2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	130.000	130.000
Debiti verso banche	1.175.646	1.175.646
Acconti	640.000	640.000
Debiti verso fornitori	211.508	211.508
Debiti tributari	1	1
Altri debiti	37.729	37.729
Debiti	2.194.884	2.194.884

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

- mutuo ipotecario VivalBanca stipulato nel 2017 per nominali euro 470.000, al 31 dicembre 2021 ancora non in ammortamento per le quote capitale sia per il periodo contrattualmente previsto di due anni, sia per le sospensioni di legge intervenute per effetto della crisi sanitaria;
- mutuo ipotecario VivalBanca stipulato nel 2020 per nominali euro 700.000, a servizio di stati di avanzamento lavori (SAL), erogato per euro 690.000, anche in questo caso ancora non in ammortamento, al 31 dicembre 2021, per le quote capitale così come contrattualmente previsto.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	130.000	130.000
Debiti verso banche	1.160.000	1.160.000	15.646	1.175.646
Acconti	-	-	640.000	640.000
Debiti verso fornitori	-	-	211.508	211.508
Debiti tributari	-	-	1	1
Altri debiti	-	-	37.729	37.729
Totale debiti	1.160.000	1.160.000	1.034.884	2.194.884

Le garanzie sono le seguenti:

- a) sul debito verso VivalBanca 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 verso VivalBanca di euro 690.000 (quale erogazione in conto SAL su un totale accordato di euro 700.000), ipoteca di secondo grado per euro 1.400.000 su fabbricato di proprietà costituito dalla palazzina Coppedè, sita in Pistoia, via Pacinotti.

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	130.000
Totale	130.000

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
546.679	12.632	534.047

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni			
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione	536.284		536.284
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	10.395	12.632	(2.237)
Altri ricavi e proventi			
Totale	546.679	12.632	534.047

Nella voci “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 10.395.

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

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

Non si sono realizzati i presupposti per fornire tale informativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Non si sono realizzati i presupposti per fornire tale informativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
526.716	4.179	522.537

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	523.002		523.002
Servizi	3.262	3.421	(159)
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi			
Oneri sociali			
Trattamento di fine rapporto			
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
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	452	758	(306)
Totale	526.716	4.179	522.537

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella prima parte della presente Nota integrativa e all'aumento della rimanenze finali così come illustrato in precedenza.

Le spese per servizi sono costituite dai compensi per l'organo di controllo e per servizi amministrativi.

Oneri diversi di gestione

Negli oneri di gestione figurano, tra gli altri, i diritti camerale e le tasse annuali di concessione governativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(23.849)	(13.785)	(10.064)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	542	122	420
(Interessi e altri oneri finanziari)	(24.391)	(13.907)	(10.484)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(23.849)	(13.785)	(10.064)

Una buona parte degli oneri finanziari, essendo afferenti a specifici finanziamenti dedicati alla realizzazione degli interventi edilizi, è stata imputata ad elementi dell'attivo nei termini indicati nel precedente paragrafo a ciò dedicato.

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	23.990
Altri	401
Totale	24.391

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					176	176
Interessi fornitori						
Interessi medio credito					23.814	23.814
Sconti o oneri finanziari						
Interessi su finanziamenti					401	401
Ammort. disaggio di emiss. obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi cambi						
Arrotondamento						
Totale					24.391	24.391

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					542	542
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Arrotondamento						
Totale					542	542

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Non si sono verificati i presupposti per la rilevazione di elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionale.

La società non ha ricevuto contributi in conto esercizio.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Non si sono verificati i presupposti per la rilevazione di elementi di costo di entità o incidenza eccezionale.

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES			
IRAP			
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale			

Non si sono verificati i presupposti per la rilevazione di imposte di competenza.

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 di sorta al Consiglio di amministrazione.

L'importo evidenziato nell'ambito dei compensi ai Sindaci comprende i compensi per il Collegio Sindacale, pari a euro 546=, e per il Revisore Legale, pari a euro 208=.

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 le prestazioni rese dal revisore legale, il cui importo è ricompreso nel valore riportato nella 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		
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	-

Le azioni e i titoli emessi sono i seguenti:

Azioni e titoli emessi dalla società	Numero	Tasso	Scadenza	Diritti attribuiti
Azioni ordinarie	3.000			
Azioni di godimento				
Obbligazioni convertibili				
Warrants				
Opzioni				
Altri titoli o valori simili				

Alla data di chiusura del bilancio i titoli in circolazione sono 3.000, tutte azioni ordinarie.

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 segnala che non vi sono i presupposti per fornire informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

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 per le quali sia necessario fornire informativa.

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 per le quali sia necessario fornire informativa.

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

Si segnala che in data 11 marzo 2022 l'assemblea degli azionisti ha deliberato l'acquisto di azioni proprie in ragione di euro 60.000, pari al 20% del capitale sociale, ricorrendone i presupposti di Legge e sulla base di oggettivi elementi di utilità e necessità; con tale delibera l'assemblea ha autorizzato il Consiglio di amministrazione in ordine a tutte le operazioni propedeutiche, giuridiche e sostanziali, con l'obiettivo di procedere celermente, per quanto possibile, alla vendita delle azioni proprie una volta che le stesse fossero state acquisite dalla società. L'atto di acquisto è avvenuto in data 15 aprile 2022, con corrispettivo pari al valore nominale, ed il Consiglio di amministrazione, in ottemperanza alle autorizzazioni e alle indicazioni ricevute dall'assemblea degli azionisti, ha proceduto a collocare presso soggetti iscritti negli Ordini azionisti (persone fisiche e studi associati) tutte le azioni proprie al medesimo valore nominale, e quindi per un totale di euro 60.000, concludendo l'operazione in poco più di un mese, nei modi e nei termini auspicati dall'assemblea, e conseguendo quindi stabilità nell'assetto della composizione societaria.

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 la società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni, fatta eccezione per le agevolazioni di natura tributaria previste per le detrazioni spettanti in materia edilizia, di cui si è dato informativa nello specifico paragrafo.

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 3.886=.

Si attesta che la società al 31 dicembre 2021 non possiede:

- azioni proprie, né ha provveduto ad acquistarne o alienarne durante l'esercizio 2021;
- azioni o quote di cui all'art. 2428, comma 3), numeri 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; potrebbero essere poste in essere, pertanto, 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 2022.

Le Professioni di Pistoia Spa
per il Consiglio di amministrazione
il presidente (Angelo Vaccaro)