

# SOMMARIVA 14 S.R.L.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	10122 TORINO (TO) VIA MONTE DI PIETA' 34
<b>Codice Fiscale</b>	04853920017
<b>Numero Rea</b>	TO 665818
<b>P.I.</b>	04853920017
<b>Capitale Sociale Euro</b>	2000000.00 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	26.336.530	27.984.127
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>26.336.530</b>	<b>27.984.127</b>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	176.715	218.396
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.116.134	401.146
<b>Totale crediti</b>	<b>1.116.134</b>	<b>401.146</b>
IV - Disponibilità liquide	2.461.375	283.548
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.754.224</b>	<b>903.090</b>
D) Ratei e risconti	23.627	24.818
<b>Totale attivo</b>	<b>30.114.381</b>	<b>28.912.035</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.000.000	2.000.000
III - Riserve di rivalutazione	24.646.031	24.855.955
IV - Riserva legale	400.000	400.000
VI - Altre riserve	1.361.709 <sup>(1)</sup>	1.361.709
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	899.559	(209.924)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>29.307.299</b>	<b>28.407.740</b>
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	724.397	428.708
<b>Totale debiti</b>	<b>724.397</b>	<b>428.708</b>
E) Ratei e risconti	82.685	75.587
<b>Totale passivo</b>	<b>30.114.381</b>	<b>28.912.035</b>

(1)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva straordinaria	1.361.708	1.361.708
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.814.854	1.994.086
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(41.681)	(26.927)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(41.681)	(26.927)
5) altri ricavi e proventi		
altri	635.692	68.073
Totale altri ricavi e proventi	635.692	68.073
Totale valore della produzione	3.408.865	2.035.232
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) per servizi	122.389	173.577
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.647.597	1.647.597
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.647.597	1.647.597
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.647.597	1.647.597
14) oneri diversi di gestione	330.196	417.487
Totale costi della produzione	2.100.182	2.238.661
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.308.683	(203.429)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	5	73
Totale interessi e altri oneri finanziari	5	73
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(5)	(73)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.308.678	(203.502)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	409.119	6.422
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	409.119	6.422
21) Utile (perdita) dell'esercizio	899.559	(209.924)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## Nota integrativa, parte iniziale

Signor Socio Unico,

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

L'esercizio 2023 si è chiuso con un utile finale pari a Euro **899.559**.

L'andamento dell'attività sociale ha fatto registrare un positivo incremento del fatturato rispetto al 2022 (+ 41,2% circa), a fronte di una riduzione dei costi operativi (circa il 6% in meno) tra i quali la voce preponderante è rappresentata dalla quota di ammortamento delle immobilizzazioni materiali.

Il tutto si è tradotto in un reddito operativo (Ebit) positivo di circa 1308 €/mgl., contro i - 203 €/mgl. del precedente esercizio e, considerato il pressoché ininfluenza risultato della gestione finanziaria, dopo aver accantonato imposte per 409 €/mgl. circa (7 €/mgl. nel 2022), si è arrivati ad esporre un utile netto di bilancio 2023 di 899,5 €/mgl., contro un risultato negativo 2022 di - 210 €/mgl.

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

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi Netti	3.450.546	2.062.159	1.745.603
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.320.588	1.376.095	1.013.335
Reddito operativo (Ebit)	1.308.683	(203.429)	325.867
Utile (perdita) d'esercizio	899.559	(209.924)	166.967
Attività fisse	26.336.530	27.984.127	29.631.724
Patrimonio netto complessivo	29.307.299	28.407.740	28.617.664
Posizione finanziaria netta	2.461.375	283.548	256.085

### Attività svolte

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

### Eventuale appartenenza a un Gruppo

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

La società non appartiene al gruppo Intesa Sanpaolo.

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

La società al 31.12.2023 possedeva:

- nel comune di Torino due lotti, un fabbricato commerciale (c.d. lotto 1), sito in via Genova angolo via Sommariva, stabilmente locato a primari grossisti e distributori nazionali, ed il c.d. lotto 2 composto da 13 box, fra singoli, doppi e posti auto, con accesso da via Frabosa 24/A, sempre in Torino;
- nel comune di Firenze un fabbricato civile ad uso ostello, stabilmente locato;
- nel comune di Milano, in via Mecenate 21, un immobile ad uso albergo stabilmente locato ad una primaria società del settore.

E' proseguita la vendita dei box situati nel condominio di Torino Via Frabosa 24/a, con 3 box venduti nel corso dell'esercizio 2023.

### **Criteri di formazione**

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D. Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

## **Principi di redazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Cambiamenti di principi contabili**

La Società non ha cambiato principi contabili rispetto al passato.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Nessuna.

## **Criteri di valutazione applicati**

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

## **Immobilizzazioni**

### **Immobilizzazioni**

Immateriali

Non ve ne sono.

Materiali

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è anche tenuto conto degli oneri accessori, non finanziari, di diretta imputazione.

Le quote di ammortamento, evidenziate nel conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene. Tale criterio si è concretizzato nell'applicazione delle seguenti aliquote:

- terreni e fabbricati: aliquota ordinaria 3 %

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

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

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

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

Non ve ne sono.

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo non ha richiesto la creazione di un apposito fondo svalutazione crediti.

Non vi sono crediti a lungo termine da evidenziare nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

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

### **Rimanenze magazzino**

Merci e prodotti finiti (13 box) sono iscritti al minore tra il costo di acquisto (tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione) ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, quest'ultimo confermato da recente perizia di stima.

### **Titoli**

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

### **Partecipazioni**

Non ve ne sono.

### **Fondi per rischi e oneri**

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

Non ve ne sono nell'esercizio.

### **Fondo TFR**

Non vi sono dipendenti in capo alla società.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte (IRES ed IRAP) sono state accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti.

#### **Fiscalità latente o differita**

Non sussistono situazioni di fiscalità latente o differita.

#### **Riconoscimento ricavi**

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

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

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

#### **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Nulla.

## **Altre informazioni**

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

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

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

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

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

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

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	54.919.916	54.919.916
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	26.935.789	26.935.789
<b>Valore di bilancio</b>	27.984.127	27.984.127
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.647.597	1.647.597
<b>Totale variazioni</b>	(1.647.597)	(1.647.597)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	54.919.916	54.919.916
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	28.583.386	28.583.386
<b>Valore di bilancio</b>	26.336.530	26.336.530

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
26.336.530	27.984.127	(1.647.597)

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	54.919.916	54.919.916
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	26.935.789	26.935.789
<b>Valore di bilancio</b>	27.984.127	27.984.127
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.647.597	1.647.597
<b>Totale variazioni</b>	(1.647.597)	(1.647.597)
<b>Valore di fine esercizio</b>		

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Costo</b>	54.919.916	54.919.916
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	28.583.386	28.583.386
<b>Valore di bilancio</b>	26.336.530	26.336.530

Si espone la seguente tabella riepilogativa degli immobili di proprietà.

FABBRICATI IMMOBILIZZ. STRUMENTALI	COSTO STORICO DEL BENE POST RIVALUTAZIONE AL 1/1/2023	FONDO AMMORTAMENTO AL 1/1/2023	VALORE RESIDUO IMMOBILE AL 1/1/2023	AMMORTAMENTO DELL'ESERCIZIO 2023	FONDO AMMORTAMENTO AL 31/12/2023
TORINO via Genova 197	12.850.343,58	7.684.341,97	5.166.001,61	385.510,31	8.069.852,28
FIRENZE via Lavagnini 31	12.514.694,80	6.457.595,77	6.057.099,03	375.440,85	6.833.036,62
MILANO via Mecenate 121	29.554.877,16	12.793.850,79	16.761.026,37	886.646,32	13.680.497,11
<b>TOTALE</b>	<b>54.919.915,54</b>	<b>26.935.788,53</b>	<b>27.984.127,01</b>	<b>1.647.597,48</b>	<b>28.583.386,01</b>

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

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

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base (generalmente di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2023 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

### Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

Nulla.

### Operazioni di locazione finanziaria

Non ve ne sono.

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
176.715	218.396	(41.681)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

La valutazione delle suddette Rimanenze di Magazzino concerne n. 13 unità immobiliari al 31/12/2023, tra box e posti auto, con accesso da via Frabosa 24/A, sempre in Torino.

Variazioni intervenute nell'esercizio:

esistenze iniziali di box all'1/1/2023: n. 16 box;

acquisizioni dell'esercizio:

nulla;

vendite dell'esercizio:

n. 3 box;

esistenze finali di box al 31/12/2023: n. 13 box.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	218.396	(41.681)	176.715
<b>Totale rimanenze</b>	218.396	(41.681)	176.715

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.116.134	401.146	714.988

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	248.733	867.401	1.116.134	1.116.134
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	152.413	(152.413)	-	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	401.146	714.988	1.116.134	1.116.134

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

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.116.134	1.116.134
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.116.134	1.116.134

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

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.461.375	283.548	2.177.827

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	283.548	2.177.827	2.461.375
<b>Totale disponibilità liquide</b>	283.548	2.177.827	2.461.375

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
23.627	24.818	(1.191)

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

Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	24.818	(1.191)	23.627
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	24.818	(1.191)	23.627

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
29.307.299	28.407.740	899.559

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Decrementi		
<b>Capitale</b>	2.000.000	-		2.000.000
<b>Riserve di rivalutazione</b>	24.855.955	209.924		24.646.031
<b>Riserva legale</b>	400.000	-		400.000
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	1.361.708	-		1.361.708
<b>Varie altre riserve</b>	1	-		1
<b>Totale altre riserve</b>	1.361.709	-		1.361.709
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(209.924)	(209.924)	899.559	899.559
<b>Totale patrimonio netto</b>	28.407.740	-	899.559	29.307.299

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
<b>Totale</b>	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
<b>Capitale</b>	2.000.000	B	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	24.646.031	A,B	-
<b>Riserva legale</b>	400.000	A,B	-
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	1.361.708	A,B,C,D	1.361.708
<b>Varie altre riserve</b>	1		-
<b>Totale altre riserve</b>	1.361.709		1.361.708

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Totale</b>	28.407.740		1.361.708
<b>Residua quota distribuibile</b>			1.361.708

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
<b>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro</b>	1	A,B,C,D
<b>Totale</b>	1	

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

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	2.000.000	400.000	26.050.697	166.967	28.617.664
Altre variazioni					
- Incrementi			166.967		166.967
- Decrementi				166.967	166.967
Risultato dell'esercizio precedente				(209.924)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	2.000.000	400.000	26.217.664	(209.924)	28.407.740
Altre variazioni					
- Decrementi			209.924	(209.924)	
Risultato dell'esercizio corrente				899.559	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	2.000.000	400.000	26.007.740	899.559	29.307.299

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio 2016</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>3.740.561</b>	--	<b>629.142</b>	<b>6.769.703</b>
Destinazione del risultato 2015			629.142		(629.142)	--
- attribuzione dividendi			(1.000.000)			(1.000.000)
Risultato dell'esercizio 2016					602.386	602.386
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2016</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>3.369.703</b>	--	<b>602.386</b>	<b>6.372.089</b>
Destinazione del risultato 2016			602.386		(602.386)	--
- attribuzione dividendi			(1.500.000)			(1.500.000)
Risultato dell'esercizio 2017					485.587	485.587
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2017</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>2.472.089</b>	--	<b>485.587</b>	<b>5.357.676</b>
Destinazione del risultato 2017			485.587		(485.587)	--
- attribuzione dividendi			(1.000.000)			(1.000.000)
Risultato dell'esercizio 2018					512.547	512.547
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2018</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>1.957.676</b>	--	<b>512.547</b>	<b>4.870.223</b>

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale
Destinazione del risultato 2018			512.547		(512.547)	--
- attribuzione dividendi			(2.000.000)			(2.000.000)
Rivalutazione L. 160/2019				24.855.955		24.855.955
Arrotondamenti			1			1
Risultato dell'esercizio 2019					677.256	677.256
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2019</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>470.224</b>	<b>24.855.955</b>	<b>677.256</b>	<b>28.403.435</b>
Destinazione del risultato 2019			677.256		(677.256)	--
Arrotondamenti			-1			-1
Risultato dell'esercizio 2020					47.262	47.262
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2020</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>1.147.479</b>	<b>24.855.955</b>	<b>47.262</b>	<b>28.450.696</b>
Destinazione del risultato 2020			47.262		(47.262)	--
Risultato dell'esercizio 2021					166.967	166.967
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2021</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>1.194.741</b>	<b>24.855.955</b>	<b>166.967</b>	<b>28.617.663</b>
Destinazione del risultato 2021			166.967		(166.967)	--
Arrotondamenti			1			1
Risultato dell'esercizio 2022					(209.924)	(209.924)
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2022</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>1.361.709</b>	<b>24.855.955</b>	<b>(209.924)</b>	<b>28.407.740</b>
Destinazione del risultato 2022				(209.924)	209.924	--
- attribuzione dividendi						--
Arrotondamenti						--
Risultato dell'esercizio 2023					899.559	899.559
<b>Alla chiusura esercizio 31/12/2023</b>	<b>2.000.000</b>	<b>400.000</b>	<b>1.361.709</b>	<b>24.646.031</b>	<b>899.559</b>	<b>29.307.299</b>

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
724.397	428.708	295.689

## 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
<b>Acconti</b>	14.139	(14.139)	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	111.245	(88.480)	22.765	22.765
<b>Debiti tributari</b>	3.324	398.309	401.633	401.633
<b>Altri debiti</b>	300.000	-	300.000	300.000

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Totale debiti</b>	428.708	295.689	724.397	724.398

I debiti più rilevanti al 31/12/2023 risultano essere quelli verso il socio unico per residui di dividendi ancora da corrispondere (€ 300.000) e 31/12/2023 quelli tributari (IRES, IRAP ed IVA).

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	724.397	724.397

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Debiti verso fornitori</b>	22.765	22.765
<b>Debiti tributari</b>	401.633	401.633
<b>Altri debiti</b>	300.000	300.000
<b>Totale debiti</b>	724.397	724.397

### Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
82.685	75.587	7.098

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti passivi</b>	75.587	7.098	82.685
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	75.587	7.098	82.685

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

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.408.865	2.035.232	1.373.633

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.814.854	1.994.086	820.768
Variazioni rimanenze prodotti	(41.681)	(26.927)	(14.754)
Altri ricavi e proventi	635.692	68.073	567.619
<b>Totale</b>	<b>3.408.865</b>	<b>2.035.232</b>	<b>1.373.633</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	44.000
Fitti attivi	2.770.854
<b>Totale</b>	<b>2.814.854</b>

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.814.854
<b>Totale</b>	<b>2.814.854</b>

Non vi sono stati ricavi di entità o eccedenza eccezionali, tuttavia si evidenzia che nella voce sopravvenienze attive sono stati rilevati gli adeguamenti dei contratti di locazione degli anni precedenti, la cui trattativa con l'inquilino si è chiusa nel mese di ottobre 2023.

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.100.182	2.238.661	(138.479)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Servizi	122.389	173.577	(51.188)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.647.597	1.647.597	
Oneri diversi di gestione	330.196	417.487	(87.291)
<b>Totale</b>	<b>2.100.182</b>	<b>2.238.661</b>	<b>(138.479)</b>

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto precedentemente (punto A - Valore della produzione) sul Conto economico.

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva, utilizzando aliquote ordinarie.

Il dettaglio degli ammortamenti eseguiti al 31/12/2023 è il seguente:

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

### Oneri diversi di gestione

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

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(5)	(73)	68

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(5)	(73)	68
<b>Totale</b>	<b>(5)</b>	<b>(73)</b>	<b>68</b>

## 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.)

Si riporta il dettaglio della voce sopravvenienze attive, che evidenzia principalmente gli adeguamenti dei contratti di locazione degli anni precedenti, la cui trattativa con l'inquilino si è chiusa nel mese di ottobre 2023.

Voce di ricavo	Importo
sopravvenienze attive adeguamenti canoni pregressi	459.241
sopravvenienze attive da debiti non più dovuti	105.401
<b>Totale</b>	<b>564.642</b>

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
409.119	6.422	402.697

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	409.119	6.422	402.697
IRES	346.295		346.295
IRAP	62.824	6.422	56.402
<b>Totale</b>	<b>409.119</b>	<b>6.422</b>	<b>402.697</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.308.678	
Onere fiscale teorico (%)	24	314.083
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	0
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>	0	0
sopravvenienze passive n.d.	5.877	
quota ammortamenti n.d.	160.047	
costi fiscalmente n.d.	4.854	
perdite pregresse 2022	(36.559)	
<b>Totale</b>	<b>134.219</b>	
Imponibile fiscale	1.442.897	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		346.295

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.308.683	
IMU	302.181	
<b>Totale</b>	<b>1.610.864</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	62.824
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>	0	
Imponibile Irap	1.610.864	
IRAP corrente per l'esercizio		62.824

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

**Fiscalità differita / anticipata**

Nulla.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

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

	Sindaci
Compensi	11.200

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.200
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>11.200</b>

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

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

La società ha posto in essere operazioni con parti correlate, di carattere finanziario, a condizioni normali di mercato.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

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

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

Nulla di particolare rilievo.

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

Si propone all'assemblea di approvare il bilancio 2023 e di destinare l'utile d'esercizio di **€899.559,23** come segue:

- per €209.923,54 a Riserva di Rivalutazione L. 160/219, al fine di ripristinarne l'originario ammontare, dopo la delibera dello scorso 214/2023, in modo da poter poi distribuire liberamente utili e dividendi;

- per la differenza di € 689.635,69 a Riserva Straordinaria, avendo già la Riserva Legale raggiunto il limite richiesto dall'articolo 2430 del codice civile.

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Carlo Sabetta