

**FINDUSTRIAL S.P.A.****Bilancio di esercizio al 31-12-2020**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VICO II SAN NICOLA ALLA DOGANA 9, 80133 NAPOLI (NA)
<b>Codice Fiscale</b>	02514640586
<b>Numero Rea</b>	NA 442556
<b>P.I.</b>	02514640586
<b>Capitale Sociale Euro</b>	4.160.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	68.20.01

# Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	335
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	66	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>66</b>	<b>335</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	26.220.492	26.620.139
2) impianti e macchinario	55.023	63.567
3) attrezzature industriali e commerciali	1.696	1.311
4) altri beni	69.375	-
5) immobilizzazioni in corso e acconti	98.600	98.600
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>26.445.186</b>	<b>26.783.617</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>2) crediti</b>		
<b>d-bis) verso altri</b>		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.147	2.247
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>3.147</b>	<b>2.247</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>3.147</b>	<b>2.247</b>
3) altri titoli	1.003.290	997.290
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.006.437</b>	<b>999.537</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>27.451.689</b>	<b>27.783.489</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	167.902	129.352
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>167.902</b>	<b>129.352</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.421	171
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>17.421</b>	<b>171</b>
5-ter) imposte anticipate	155.411	155.411
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	117.090	129.598
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.703	75.966
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>169.793</b>	<b>205.564</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>510.527</b>	<b>490.498</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	24.271	19.735
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>24.271</b>	<b>19.735</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	567.060	194.564
3) danaro e valori in cassa	2.326	1.814
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>569.386</b>	<b>196.378</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>1.104.184</b>	<b>706.611</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>1.245</b>	<b>1.054</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>28.557.118</b>	<b>28.491.154</b>

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.160.000	4.160.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.867.518	4.867.518
III - Riserve di rivalutazione	8.177.998	8.177.998
IV - Riserva legale	1.318.619	1.318.619
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	5.208.432	5.208.432
Varie altre riserve	1.126.618	1.126.618
Totale altre riserve	6.335.050	6.335.050
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	7.163.984	7.126.038
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.369	37.946
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.105.141)	(5.105.141)
Totale patrimonio netto	26.945.397	26.918.028
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.112.171	1.156.572
Totale fondi per rischi ed oneri	1.112.171	1.156.572
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	63.854	58.346
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.490	12.770
Totale debiti verso banche	76.490	12.770
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
Totale acconti	1.000	1.000
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.516	41.666
Totale debiti verso fornitori	33.516	41.666
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.896	21.680
Totale debiti tributari	20.896	21.680
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.878	6.578
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.878	6.578
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	94.951	44.914
esigibili oltre l'esercizio successivo	191.903	225.503
Totale altri debiti	286.854	270.417
Totale debiti	425.634	354.111
E) Ratei e risconti		
	10.062	4.097
Totale passivo	28.557.118	28.491.154

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.214.162	1.337.991
5) altri ricavi e proventi		
altri	42.299	158.928
Totale altri ricavi e proventi	42.299	158.928
Totale valore della produzione	1.256.461	1.496.919
B) Costi della produzione		
7) per servizi	308.828	477.371
8) per godimento di beni di terzi	2.045	9.518
9) per il personale		
a) salari e stipendi	83.468	76.917
b) oneri sociali	22.211	20.220
c) trattamento di fine rapporto	5.508	5.131
Totale costi per il personale	111.187	102.268
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	351	335
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	474.015	467.432
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	894	1.379
Totale ammortamenti e svalutazioni	475.260	469.146
14) oneri diversi di gestione	347.632	364.120
Totale costi della produzione	1.244.952	1.422.423
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	11.509	74.496
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	2.258	3.288
Totale proventi da partecipazioni	2.258	3.288
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	31.799	3
Totale proventi diversi dai precedenti	31.799	3
Totale altri proventi finanziari	31.799	3
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	5.459	5.388
Totale interessi e altri oneri finanziari	5.459	5.388
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	28.598	(2.097)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	40.107	72.399
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.738	41.644
imposte differite e anticipate	-	(7.191)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.738	34.453
21) Utile (perdita) dell'esercizio	27.369	37.946

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	27.369	37.946
Imposte sul reddito	12.738	34.453
Interessi passivi/(attivi)	(26.340)	5.385
(Dividendi)	(2.258)	3.288
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(16.954)	(138.731)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(5.445)	(57.659)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	6.402	6.510
Ammortamenti delle immobilizzazioni	474.366	467.767
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	3.567	38.664
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>484.335</b>	<b>512.941</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	478.890	455.282
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(43.011)	(32.508)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(8.150)	458
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(191)	1.015
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.965	465
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	103.055	(167.365)
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>57.668</b>	<b>(197.935)</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	536.558	257.347
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	26.340	(5.385)
(Imposte sul reddito pagate)	(81.319)	(79.127)
Dividendi incassati	2.258	(3.288)
(Utilizzo dei fondi)	(44.401)	(37.211)
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(97.122)</b>	<b>(125.011)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>439.436</b>	<b>132.336</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(199.129)	(92.330)
Disinvestimenti	80.499	229.000
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(82)	-
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(6.900)	(5.300)
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(4.536)	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(130.148)</b>	<b>131.370</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Accensione finanziamenti	63.720	(127.230)
<b>Mezzi propri</b>		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	(252.000)

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	63.720	(379.230)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	373.008	(115.524)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	194.564	308.012
Assegni	-	0
Danaro e valori in cassa	1.814	3.890
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	196.378	311.902
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	567.060	194.564
Danaro e valori in cassa	2.326	1.814
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	569.386	196.378

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

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2020, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, c.c., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi DPR 917/1986 (T.U.I.R.) e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, c.c. il presente bilancio è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta:
  - secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
  - e nella prospettiva della **continuazione dell'attività**, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424 e 2425 c.c.;
- per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis c.c.;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter c.c. e nel rispetto di quanto disciplinato nell'OIC 10 "Rendiconto finanziario" utilizzando lo schema del metodo indiretto.

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis c.c. e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

**Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 c.c. e nelle altre norme del Codice Civile.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

**Disciplina transitoria**

Con riferimento alle modifiche al Codice Civile introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e in relazione alla conseguente disciplina transitoria, si precisa che le voci che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio saranno commentate nelle sezioni ad esse dedicate della presente Nota integrativa, dando evidenza dei rispettivi criteri di valutazione adottati.

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

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423 c.c.

**Correzione di errori rilevanti**

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.



## Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 c.c., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

##### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 66.

##### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

##### **Svalutazioni e ripristini**

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

##### **Concessioni, licenze, marchi e diritti simili**

La voce accoglie le spese per l'acquisto di licenze di software. La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità del costo.

Il costo risulta iscritto nell'attivo dello Stato patrimoniale, con il consenso del Collegio Sindacale, alla voce B.I.4, per euro 66 ed è ammortizzato in quote costanti in 5 anni.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

##### **B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Saldo al 31/12/2020	66
Saldo al 31/12/2019	335
Variazioni	-269

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.676	-	1.676

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.341	-	1.341
<b>Valore di bilancio</b>	335	-	335
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	82	82
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	335	16	351
<b>Totale variazioni</b>	(335)	66	(269)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.676	82	1.758
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.676	16	1.692
<b>Valore di bilancio</b>	0	66	66

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni immateriali di proprietà della società.

## Immobilizzazioni materiali

### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 26.445.186, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni
- 5) immobilizzazioni in corso e acconti

I fabbricati, inclusi i terreni ad essi annessi, sono stati completamente rivalutati ai sensi e per gli effetti delle leggi 72/1983, 413/1991 e 266/2005. Si dà atto, inoltre, che nell'esercizio 2008 la società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 15 del D.L. 29/11/2008 n. 185 rivalutando i beni immobili relativi all'impresa.

Le spese di manutenzione e riparazione sono imputate direttamente al conto economico dell'esercizio in cui vengono sostenute, salvo quelle che, avendo natura incrementativa della vita utile delle immobilizzazioni, sono state portate ad incremento del valore dei cespiti cui si riferiscono ed ammortizzate in relazione alle residue possibilità di utilizzo.

#### **Ammortamento**

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2020 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
<b>Terreni e fabbricati</b>	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	2%
<b>Impianti e macchinari</b>	
Impianti Generici	10%
<b>Altri beni</b>	
	12%

Mobili e macchine ufficio	20%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%
Apparecchi radiomobili	

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

#### **Ammortamento fabbricati**

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono. Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici.

Si evidenzia che la società ha provveduto ad un riesame della residua vita utile degli immobili strumentali di proprietà. Sulla base delle evidenze emerse da una verifica che ha avuto riferimenti sia retrospettivi sia prospettici, si è constatato che il piano assunto sino all'esercizio 2012 (che prevedeva l'applicazione del coefficiente pari al 3% annuo) risultava sottodimensionare l'effettiva vita utile residua di tali beni. Di conseguenza, la società - attraverso un processo valutativo che ha trovato attestazione in una relazione tecnica interna - è addivenuta alla decisione di applicare, con effetto decorrente dall'esercizio 2013, un coefficiente annuo di ammortamento base pari al 2% e di optare per la sospensione degli ammortamenti riferiti ai maggiori valori attribuiti ai beni per effetto della rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2008. Tali criteri risultano confermati nel presente bilancio.

Il processo di ammortamento, come avviene dall'anno 2015, è stato interrotto per quegli immobili il cui presumibile valore realizzabile al termine del periodo di vita utile risulta uguale o superiore al valore contabile.

#### **Svalutazioni e ripristini**

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

#### **B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Saldo al 31/12/2020	26.445.186
Saldo al 31/12/2019	26.783.617
Variazioni	-338.431

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B. II dell'attivo.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	44.148.051	186.981	65.611	-	98.600	44.499.243
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	17.527.912	123.414	64.300	-	-	17.715.626
<b>Valore di bilancio</b>	26.620.139	63.567	1.311	-	98.600	26.783.617
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	121.896	1.010	1.223	75.000	-	199.129
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	63.545	-	-	-	-	63.545
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	457.998	9.554	838	5.625	-	474.015
<b>Totale variazioni</b>	(399.647)	(8.544)	385	69.375	-	(338.431)
<b>Valore di fine esercizio</b>						

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Costo</b>	44.160.756	187.991	66.834	75.000	98.600	44.589.181
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	17.940.264	132.968	65.138	5.625	-	18.143.995
<b>Valore di bilancio</b>	26.220.492	55.023	1.696	69.375	98.600	26.445.186

### Terreni

La voce terreni è riferita ad un suolo non edificabile di circa mq. 450 ubicato in Napoli alla via Repubbliche Marinare (euro 91.597) e al terreno sito in Ercolano alla via Arturo Consiglio civico 32 di circa mq. 1725 (euro 222.160). Nell'anno la voce non ha subito variazioni.

### Fabbricati

La voce accoglie i fabbricati di proprietà della società. Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono alle spese di manutenzione effettuate sugli immobili di Napoli Vico Il S. Nicola alla Dogana (euro 8.740), sull'immobile di Ercolano in via Marina (euro 6.500) e sull'immobile di Ercolano via Mortelle (euro 106.656). I decrementi si riferiscono alle alienazioni e all'ammortamento dell'anno.

### Impianti e macchinario

La voce accoglie gli impianti generici. L'incremento riguarda l'acquisto di apparecchiature Dayson HP04 (euro 1.010). I decrementi riguardano l'ammortamento dell'anno.

### Attrezzature industriali e commerciali

La voce accoglie macchine d'ufficio elettroniche, mobili e macchine ordinarie d'ufficio e apparecchi telefonici. L'incremento riguarda l'acquisto di macchine ufficio elettroniche (euro 1.223). I decrementi riguardano l'ammortamento dell'anno.

### Altri beni

La voce accoglie le spese di arredamento del residence di Ercolano via Mortelle, tutte sostenute nell'anno in esame (euro 75.000).

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo finale della voce riporta il valore complessivo degli anticipi a fornitori per lavori di adeguamento strutturale in corso sull'immobile sito in Ercolano (NA) alla via Marittima.

## Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

## Immobilizzazioni finanziarie

### B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2020	999.537
Saldo al 31/12/2019	1.006.437
Variazioni	6.900

Esse risultano composte da crediti immobilizzati e da titoli destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa.

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

#### Crediti vs. imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti e altri

I crediti in esame, classificati nelle immobilizzazioni finanziarie, sono iscritti alla voce B.III.2 per euro 3.147 e rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società.

L'art. 2426, c. 1, n. 8, c.c. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività finanziaria è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, occorre "attualizzare" i crediti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso significativamente inferiore a quello di mercato).

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti immobilizzati al costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sarebbero stati di scarso rilievo.

Di conseguenza, la rilevazione iniziale dei crediti in esame è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. A fine esercizio si è proceduto ad adeguare il valore nominale al valore di presumibile realizzo.

#### **Titoli**

I titoli immobilizzati sono stati iscritti alla voce B.III.3 per euro 1.003.290.

L'art. 2426, c. 1, n.1, c.c. dispone che le immobilizzazioni rappresentate da titoli siano rilevate in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, ove le caratteristiche del titolo lo consentano.

Tuttavia poiché i titoli iscritti nel corso dell'esercizio sono destinati ad essere detenuti durevolmente ma i costi di transazione, i premi/scarti di sottoscrizione o negoziazione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo, gli stessi sono stati valutati al costo di acquisto anziché al costo ammortizzato. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B.III dell'attivo alla voce 3) Altri titoli.

	<b>Altri titoli</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	
<b>Costo</b>	997.290
<b>Valore di bilancio</b>	997.290
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	6.000
<b>Totale variazioni</b>	6.000
<b>Valore di fine esercizio</b>	
<b>Costo</b>	1.003.290
<b>Valore di bilancio</b>	1.003.290

Comprendono investimenti di liquidità con destinazione durevole e, pertanto, sono stati allocati nelle immobilizzazioni. Accolgono fondi comuni di investimento con un profilo di rischio moderato la cui composizione è formata al 90% da titoli obbligazionari e al 10% da titoli azionari. L'incremento si riferisce ad acquisizioni dell'esercizio.

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

#### **Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati**

(art. 2427, co.1, n. 2 e n. 6, C.c.)

La voce in oggetto accoglie crediti finanziari a breve e a medio - lungo termine.

Nella voce crediti esigibili oltre l'anno sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 3.147, crediti per depositi cauzionali.

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>Quota scadente oltre l'esercizio</b>
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	2.247	900	3.147	3.147
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	2.247	900	3.147	3.147

#### **Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica**

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 c.c., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti immobilizzati presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio al disposto dell'art. 2427-*bis*, c. 1, n. 2, c.c., si segnala che non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*.

	Valore contabile
Crediti verso altri	3.147
Altri titoli	1.003.290

## Attivo circolante

### Voce C - Variazioni dell'Attivo Circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2020 è pari a euro 1.104.184. Rispetto all'esercizio precedente, ha registrato una variazione in aumento pari a euro 397.573.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-ter) imposte anticipate
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426, c. 1, n. 8, c.c. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, occorre "attualizzare" i crediti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso significativamente inferiore a quello di mercato).

#### **Crediti commerciali**

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato un fondo svalutazione crediti.

#### Altri Crediti

Gli "Altri crediti" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

#### Attività per imposte anticipate

Nella voce C.II 5-ter dell'attivo di Stato patrimoniale risulta imputato l'ammontare delle cosiddette "imposte prepagate" (imposte differite "attive"), pari a 155.411, sulla base di quanto disposto dal documento n.25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

#### Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 510.527.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	129.352	38.550	167.902	167.902	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	171	17.250	17.421	17.421	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	155.411	0	155.411		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	205.564	(35.771)	169.793	117.090	52.703
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>490.498</b>	<b>20.029</b>	<b>510.527</b>	<b>302.413</b>	<b>52.703</b>

Il valore complessivo dei crediti verso clienti (interamente esigibili entro l'anno) è esposto al netto del fondo svalutazione che ammonta a euro 114.911 (per effetto dell'accantonamento del periodo determinato sulla base delle inesigibilità ragionevolmente previste). La voce si riferisce principalmente ai canoni di locazione e alle spese condominiali fatturati e non incassati alla data del 31 dicembre 2020; gli importi in sofferenza, per i quali sono in atto procedure legali di recupero, ammontano ad euro 73.884.

Le imposte anticipate (interamente esigibili entro l'anno) sono state determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il risultato civilistico ed il reddito fiscalmente imponibile, sul quale sono maturate le imposte dell'esercizio, applicando il presunto peso percentuale delle imposte che graverà sul reddito degli esercizi in cui le stesse imposte anticipate si riverseranno. Nell'esercizio 2020 non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

I crediti tributari (esigibili entro l'anno) sono rappresentati da crediti nei confronti dell'erario per imposta sostitutiva (euro 160), dal credito IRES (euro 15.163) e dal credito IRAP (euro 2.098).

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

#### Natura e composizione Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 169.793.

#### Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Anticipi a fornitori	28.105
Credito verso condominii	51.472
Crediti per vendite immobili	37.255
Altri crediti	258
<b>Totale</b>	<b>117.090</b>

**Importi esigibili oltre 12 mesi**

Descrizione	Importo
Crediti per vendite immobili dilazionate	52.703
<b>Totale</b>	<b>52.703</b>

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

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 c.c., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

**Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine****Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427, n. 6-ter, c.c.)**

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

**Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni****Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni****CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

I titoli del circolante sono stati iscritti alla voce C.III.6 per euro 24.271.

I titoli in esame sono stati valutati al minore valore tra costo specifico e valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Nella valutazione non si è preso a confronto il costo ammortizzato poiché i titoli iscritti nel corso dell'esercizio sono detenuti presumibilmente in portafoglio per un periodo inferiore ai 12 mesi.

L'adeguamento ai valori di mercato a fine periodo non è stato effettuato per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 20-quater, comma 1 del D.L. 119/2018 convertito con L. n. 136/2018 e successivamente estesa dal D.M. 17/07/2020. L'applicazione della deroga è stata subordinata alla preventiva verifica che le perdite conseguite dai titoli in portafoglio non avessero carattere durevole, in quanto il ridotto valore di mercato è legato a circostanze contingenti. Si è ritenuto pertanto, che il ribasso dei listini dei titoli, sebbene significativo, non fosse persistente e vi fossero elementi che lasciano intravedere un'inversione di tendenza.

**Voce CIII - Variazioni delle Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni**

L'importo totale delle attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.III" per un importo complessivo di euro 24.271.

Comprendono n. 80 azioni ordinarie della B.P.S. Spa per un valore di euro 6.400 e n. 8.190 ordinarie della Banca Popolare dell'Emilia Romagna per un valore di euro 17.871.

Di seguito il prospetto di dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	19.735	4.536	24.271
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	19.735	4.536	24.271

**Disponibilità liquide****CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 569.386, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.



Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	194.564	372.496	567.060
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.814	512	2.326
<b>Totale disponibilità liquide</b>	196.378	373.008	569.386

## Ratei e risconti attivi

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 ammontano a euro 1.245.

Rispetto all'esercizio precedente si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	1.054	191	1.245
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	1.054	191	1.245

Si riferiscono a premi assicurativi (euro 1.150), al canone pec (euro 18), e a spese amministrative (euro 77).  
Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 c.c., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I - Capitale
- II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni
- III - Riserve di rivalutazione
- IV - Riserva legale
- VI - Altre riserve, distintamente indicate
- VIII - Utili (perdite) portati a nuovo
- IX - Utile (perdita) dell'esercizio
- X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

#### Voce A - Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 26.945.397 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 27.369. Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427, c.4, c.c., nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	4.160.000	-	-		4.160.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.867.518	-	-		4.867.518
Riserve di rivalutazione	8.177.998	-	-		8.177.998
Riserva legale	1.318.619	-	-		1.318.619
Altre riserve					
Riserva straordinaria	5.208.432	-	-		5.208.432
Varie altre riserve	1.126.618	-	-		1.126.618
Totale altre riserve	6.335.050	-	-		6.335.050
Utili (perdite) portati a nuovo	7.126.038	-	37.946		7.163.984
Utile (perdita) dell'esercizio	37.946	(37.946)	-	27.369	27.369
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.105.141)	-	-		(5.105.141)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>26.918.028</b>	<b>(37.946)</b>	<b>37.946</b>	<b>27.369</b>	<b>26.945.397</b>

L'incremento della voce utili portati a nuovo (euro 37.946) è rappresentato dall'utile dell'esercizio precedente, interamente destinato a nuovo come da delibera dell'assemblea dei soci del 26 giugno 2020.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	4.160.000			-	-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.867.518	Riserva di Capitale	A,B,C	4.867.518	-	-
Riserve di rivalutazione	8.177.998	Riserva di utili	A,B,C	8.177.998	-	-
Riserva legale	1.318.619	Riserva di utili	B	-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	5.208.432	Riserva di utili	A,B,C	5.208.432	-	-
Varie altre riserve	1.126.618	Riserva di capitale	A,B,C	1.126.618	-	-
Totale altre riserve	6.335.050			6.335.050	-	-
Utili portati a nuovo	7.163.984	Riserva di utili	A,B,C	7.163.984	158.665	754.800
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(5.105.141)			-	-	-
Totale	26.918.028			26.544.550	158.665	754.800
Residua quota distribuibile				26.544.550		

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

## Fondi per rischi e oneri

### Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

### Fondi per imposte anche differite

Con riferimento ai "Fondi per imposte, anche differite", iscritti nella classe "B.2) del Passivo" per euro 1.112.171, si precisa che trattasi delle imposte differite "passive" complessivamente gravanti sulle differenze temporanee imponibili tra risultato economico dell'esercizio e imponibile fiscale, determinate con le modalità previste dal principio contabile nazionale n. 25.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Il decremento di periodo pari ad euro 44.401 è rappresentato dall'assorbimento della quota di imposte differite originate in esercizi precedenti.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.156.572	1.156.572
Variazioni nell'esercizio		

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Utilizzo nell'esercizio	44.401	44.401
Totale variazioni	(44.401)	(44.401)
Valore di fine esercizio	1.112.171	1.112.171

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 c.c.

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 5.508.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	58.346
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.508
Totale variazioni	5.508
Valore di fine esercizio	63.854

## Debiti

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426, c. 1, n. 8, c.c., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

#### Debiti di natura finanziaria

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi debiti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

#### Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti alla voce D.7, è stata effettuata al valore nominale. Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

#### Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono

inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

### Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 425.634.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti verso banche</b>	12.770	63.720	76.490	76.490	-
<b>Acconti</b>	1.000	0	1.000	1.000	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	41.666	(8.150)	33.516	33.516	-
<b>Debiti tributari</b>	21.680	(784)	20.896	20.896	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	6.578	300	6.878	6.878	-
<b>Altri debiti</b>	270.417	16.437	286.854	94.951	191.903
<b>Totale debiti</b>	354.111	71.523	425.634	233.731	191.903

I debiti verso banche accolgono le rate residue del finanziamento a breve termine sottoscritto con Credem pari a complessivi euro 140.000, che prevedeva il rimborso in n. 11 rate mensili.

La voce acconti accoglie esclusivamente la somma complessivamente corrisposta alla società dai promittenti acquirenti per la cessione di immobili.

I debiti verso fornitori accolgono i debiti per fatture ricevute per euro 33.516.

I debiti tributari includono il debito verso l'erario per Iva per euro 8.862, le ritenute su lavoro dipendente ed autonomo per euro 11.856, il debito per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del Tfr per euro 178.

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (euro 6.878) riflettono con completezza il debito al 31 dicembre 2020 nei confronti delle istituzioni previdenziali, sia per le quote di contributi a carico dell'azienda, sia per quelle per le quali la stessa azienda, in qualità di datore di lavoro, opera come sostituto d'imposta. Si riferiscono ai contributi relativi alle retribuzioni di dicembre e alla 13ma mensilità pagati nel mese di gennaio 2020.

Gli altri debiti esigibili entro l'anno includono principalmente i debiti verso un azionista per dividendi non ancora corrisposti (euro 13.714), debiti per oneri condominiali (euro 41.564), debiti verso condomini (euro 33.554).

Quelli esigibili oltre l'anno sono rappresentati da debiti per depositi cauzionali (euro 191.903).

In ossequio al disposto dell'art. 2427, c. 1, n. 6, c.c., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 c.c., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 c.c., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

#### **Finanziamenti effettuati dai soci alla società (art. 2427, c. 1, n. 19-bis, c.c.)**

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

## Ratei e risconti passivi

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 ammontano a euro 10.062.

Rispetto all'esercizio precedente si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	53	0	53
<b>Risconti passivi</b>	4.044	5.965	10.009
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	4.097	5.965	10.062

I ratei passivi si riferiscono a costi per utenze. I risconti passivi accolgono fitti attivi di competenza del 2021.

I risconti passivi si riferiscono a spese telefoniche.

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

## **Nota integrativa, conto economico**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 c.c., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

### **Valore della produzione**

Il valore della produzione passa da euro 1.496.919 a euro 1.256.461 .

L'andamento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni é stato già oggetto di commento nella relazione degli Amministratori alla quale si rimanda. La voce include i ricavi derivanti dall'attività ordinaria limitatamente alla parte avente natura caratteristica riferita all'attività immobiliare.

Gli altri ricavi e proventi comprendono i ricavi e proventi diversi da quelli relativi alla gestione caratteristica, purché inerenti alla gestione ordinaria. La voce include rimborsi di spese di imposta di registro per euro 11.692. La voce comprende anche proventi derivanti dalla cessione di immobili strumentali per euro 23.034 e sopravvenienze attive per euro 7.573 riferibili ad accadimenti aziendali non direttamente imputabili all'oggetto sociale.

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

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2427, c. 1, n. 10, c.c., si ritiene non significativo ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge essenzialmente una sola attività.

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

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427, c. 1, n. 10, c.c., si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

### **Costi della produzione**

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.244.952.

I costi della produzione passano da euro 1.422.423 a euro 1.244.952 ed includono tutti i costi che sono inerenti al valore della produzione.

I costi per servizi comprendono tutti i costi relativi all'acquisizione di servizi connessi all'attività ordinaria. Passano da euro 477.371 a euro 308.828 .

I costi per godimento di beni di terzi ammontano a euro 2.045 e sono rappresentati prevalentemente dai canoni di noleggio di macchine ufficio.

I costi per il personale passano da euro 102.268 a euro 111.187 per effetto della trasformazione di un contratto di lavoro da *part time* in *full time*.

Gli ammortamenti, che sono stati commentati nella parte che riguarda le immobilizzazioni, passano da euro 467.767 a euro 474.366. Si riferiscono per euro 351 alle immobilizzazioni immateriali e per euro 474.015 alle immobilizzazioni materiali.

Le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante passano da euro 1.379 a euro 894. L'importo si riferisce principalmente a "perdite presunte" non ancora manifestate ma ragionevolmente prevedibili in base ad una specifica valutazione della dubbia esigibilità di alcuni crediti nonostante la proposizione delle relative azioni legali di recupero. L'accantonamento dell'esercizio al fondo svalutazione crediti verso clienti non risulta superiore al limite fiscale di cui all'art. 106 del T.U.I.R.

Gli oneri diversi di gestione passano da euro 364.120 a euro 347.632 e accolgono principalmente Imu/Tasi per 280.486, spese per la registrazione dei contratti di locazione per euro 14.894, iva indetraibile da pro rata per euro 12.890, a minusvalenze registrate sulla vendita di beni strumentali per euro 6.080, perdite su crediti per euro 3.567 e sopravvenienze passive per euro 7.608 riferibili ad accadimenti aziendali non direttamente imputabili all'oggetto sociale.

## Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

I proventi si riferiscono a ricavi derivanti da una cessione di credito per euro 31.799 e a dividendi percepiti su titoli detenuti in portafoglio per euro 2.258.

### Composizione dei proventi da partecipazione

Nella voce C.15 del Conto economico sono stati rilevati per competenza tutti i proventi derivanti da partecipazioni in società, joint venture e consorzi, iscritte sia nelle immobilizzazioni finanziarie sia nell'Attivo circolante. L'importo complessivo di tale voce ammonta a euro 2.258.

Inoltre, ai fini di quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 11 c.c., si precisa che non risultano iscritti alla voce C.15 proventi da partecipazioni diversi dai dividendi.

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

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427, c. 1, n. 12, c.c., si fornisce il dettaglio, in base alla loro origine, degli interessi ed oneri finanziari iscritti alla voce C.17 di Conto economico.

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Altri</b>	5.459
<b>Totale</b>	5.459

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento o di esercizi precedenti.

### **Imposte dirette**

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti.



## Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del T.U.I.R. prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno. Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella sottoclasse "CII - Crediti", alla voce "5 ter - imposte anticipate" (senza alcuna separazione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo) si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive e sono state riassorbite le imposte anticipate stanziare in esercizi precedenti relative a quelle differenze che si sono annullate nel corso dell'esercizio in commento;
- nel passivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "B - Fondi per rischi ed oneri", alla voce "2 - per imposte, anche differite" sono state iscritte le imposte differite passive la cui riscossione appare probabile e sono state riassorbite le imposte differite stanziare in esercizi precedenti relative a quelle differenze annullatesi nel corso dell'esercizio in commento;
- nel Conto economico alla voce "20 - Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziare e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

<b>Imposte correnti</b> 12.3	<b>12.738</b>
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>	
Imposte differite: IRES	
Imposte differite: IRAP	
Riassorbimento Imposte differite IRES	
Riassorbimento Imposte differite IRAP	
<b>Totale imposte differite</b>	
Imposte anticipate: IRES	
Imposte anticipate: IRAP	
Riassorbimento Imposte anticipate IRES	
Riassorbimento Imposte anticipate IRAP	
<b>Totale imposte anticipate</b>	
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>	
<b>Totale imposte (20)</b>	<b>12.738</b>

Nel prospetto che segue si evidenziano i valori assunti dal fondo imposte differite e dalle attività per imposte anticipate dell'esercizio corrente raffrontati con quelli dell'esercizio precedente:

Descrizione voce Stato patrimoniale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Fondo imposte differite: IRES	921.371	958.155
Fondo imposte differite: IRAP	190.800	198.417
<b>Totali</b>	<b>1.112.171</b>	<b>1.156.572</b>
Attività per imposte anticipate: IRES	155.411	155.411
Attività per imposte anticipate: IRAP		
<b>Totali</b>	<b>155.411</b>	<b>155.411</b>

Nei prospetti che seguono sono espone, in modo dettagliato, le differenze temporanee che hanno comportato, nell'esercizio corrente, la rilevazione delle imposte differite e anticipate, con il dettaglio delle aliquote applicate. A causa della specificità delle norme sull'IRAP in materia di imponibilità e di deducibilità si è proceduto, nella determinazione del carico fiscale sulle differenze temporanee, a effettuare calcoli separati.

Prospetto imposte differite ed anticipate ed effetti conseguenti - Esercizio corrente				
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES %	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP %
<b>Differenze temporanee deducibili</b>				
<b>Imposte anticipate</b>				
1. Amm. costi impianto e ampliamento				
2. Amm. costi di sviluppo				
3. Amm. beni immateriali				
4. Amm. avviamento				
5. Amm. oneri pluriennali				
6. Amm. fabbricati strumentali	541.817	24%		
7. Amm. impianti e macchinari				
8. Amm. altri beni materiali				
9. Svalutazione crediti	108.232	24%		
10. Acc.to per lavori ciclici				
11. Acc.to spese ripristino e sostituzione				
12. Acc.to per operazioni concorsi a premio				
13. Acc.to per imposte deducibili				
14. Acc.ti ad altri fondi				
15. Spese di manutenzione				
16. Compensi amministratori				
17. Interessi passivi indeducibili				
18. Imposte non pagate				

19. Perdite fiscali riportate				
20. Altri costi indeducibili				
<b>Totale differenze temporanee</b>	650.049		0	
<b>Totale imposte anticipate (A)</b>	156.011		0	
<b>Differenze temporanee tassabili</b>				
<b>Imposte differite</b>				
1. Plusvalenze				
2. Sopravvenienze art. 88 c2				
3. Sopravvenienze art. 88 c3 b)				
4. Altri ricavi	3.839.045	24%	3.839.045	4,97%
<b>Totale differenze temporanee</b>	3.992.312		3.839.045	
<b>Tot. imposte differite (B)</b>	921.371		190.800	

#### Prospetto di riconciliazione tra risultato d'esercizio e imponibile fiscale

<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposte</b>
Risultato prima delle imposte	40.107	
Onere fiscale teorico (24,00% aliquota fiscale in vigore)		9.626
Differenze permanenti (24,00%)	295.378	70.981
Rigiro differenze temporanee da esercizi precedenti (24,00%)	0	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi (24,00%)	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi (24,00%)	(290.450)	(69.708)
Recupero imposte anticipate	0	0
Imponibile fiscale	45.035	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (24,00%)		10.808
Imposte anticipate		0
Imposte differite		0
<b>Determinazione dell'imponibile IRAP</b>	<b>Valore</b>	<b>Imposte</b>
Differenza tra valori e costi della produzione	11.509	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	205.586	
Imponibile IRAP	38.825	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (4,97%)		15.673

	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Aliquota ordinaria applicabile	24,00%	24,00%
Effetto delle variazioni in aumento	106,96%	176,75%
Effetto delle variazioni in diminuzioni	(95,08)%	(173,81)%
<b>Aliquota ordinaria effettiva</b>	<b>35,87%</b>	<b>26,95%</b>



## **Nota integrativa, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2020, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 c.c. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

### **Dati sull'occupazione**

#### **Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427, c. 1, n. 15, c.c.)**

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Impiegati	2
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>2</b>

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

#### **Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427, c. 1, n. 16, c.c.)**

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	50.000	14.000

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori (e/o sindaci).

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

#### **Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427, c. 1, n. 16-bis, c.c.)**

I corrispettivi corrisposti ai revisori legali per i servizi forniti di cui all'art. 2427, n. 16-bis, c.c. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	15.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>15.000</b>

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

#### **Numero e valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e delle nuove azioni sottoscritte (art.2427, c. 1, n. 17, c.c.)**

Il capitale sociale, pari a euro 4.160.000, è rappresentato da numero 8.000.000 azioni ordinarie di nominali euro 0,52 cadauna.

Si precisa che al 31/12/2020 non sono presenti azioni di categorie diverse da quelle ordinarie e che nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni da offrire in opzione agli azionisti né da collocare sul mercato.

## **Titoli emessi dalla società**

**Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società (art. 2427, c. 1, n. 18, c.c.)**

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori simili.

## **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

**Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427, c. 1, n. 19, c.c.)**

La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

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

### **Impegni**

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti.

Riguardano fidejussioni bancarie ed assicurative attive, ammontanti complessivamente ad euro 73.673, per garanzie ricevute da alcuni locatari. Il giudizio in Corte di Appello di Roma contro il sig. Speranza e la Mediafin si è concluso con l'accoglimento della domanda. I giudici invero hanno dichiarato risolto il preliminare per inadempimento del promittente acquirente; tuttavia non hanno riconosciuto danni effettivi alla Findustrial Spa derivanti dal suddetto inadempimento, limitandosi a stabilire il rimborso delle spese legali, per i quali è stata attivata azione di recupero coattivo in favore di Findustrial.

## **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

**Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427, c. 1, n. 20, c.c.)**

La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

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

**Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427, c. 1, n. 22-bis, c.c.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

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

**Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427, c. 1, n. 22-ter, c. c.)**

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 c.c.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-quater, del Codice Civile, si rileva, con riferimento al quadro macro-economico, la recente diffusione a livello globale e nazionale del virus COVID-19 che costituisce un nuovo e rilevante fattore di instabilità.

La Società sta adottando tutte le procedure richieste dal Governo (in particolare il Dpcm del 9 marzo 2020 e seguenti) e dagli enti competenti in tema di sicurezza nei luoghi di lavoro e di partecipazione attenta alle attività volte a contenere il contagio del virus e nello specifico:

- Sospensione delle trasferte aziendali;
- Assunzione di protocolli di sicurezza anti-contagio attraverso la dotazione di DPI (guanti e mascherine), distanza minima ed utilizzo di igienizzanti, tamponi e sierologici periodici;
- Sanificazione giornaliera dei luoghi e delle postazioni di lavoro;
- Protocolli "speciali" per l'ingresso di fornitori.

L'organo amministrativo nella consapevolezza di dover tutelare l'azienda anche dal punto di vista economico, finanziario e patrimoniale sta adottando tutte le azioni necessarie a garantire i flussi di cassa per lo svolgimento dell'attività.

Tuttavia, stante la situazione di crisi attuale, sulla base dei dati consuntivati dell'anno 2020 e della loro prospettata evoluzione, sono stati valutati, per quanto possibile, gli effetti economici e finanziari futuri che al momento assicurano un trend di bilancio stabile che non richiede la predisposizione di adeguate azioni di intervento.

L'esito di tali valutazioni porta a concludere che l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale è da considerarsi appropriato nel caso della Findustrial.

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

**Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis, c.1, n.1, c. c.)**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

**Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis c.c.)**

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

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

### Comma 125 - Contributi, sovvenzioni, vantaggi economici ricevuti

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, la società ha ricevuto incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici quantificabili in euro 40.419 da pubbliche amministrazioni e/o da soggetti di cui al primo periodo del comma 125, dell'art. 1, della L. 124/2017. La seguente tabella riporta i dati inerenti ai soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

Soggetto erogante	Importo	Causale
Pubblica Amministrazione	40.419	Canoni di locazione

Findustrial ha altresì usufruito dell'agevolazione fiscale "Deduzione forfettaria per lavoro dipendente nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia Sardegna e Sicilia" per un importo di euro 2.612.

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

### Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Per quanto riguarda l'utile conseguito nell'esercizio pari ad euro 27.369, gli amministratori, dal momento che la riserva legale ha raggiunto i limiti previsti dall'art. 2430 c.c., propongono di destinare l'intero importo alla voce «utili portati a nuovo».

La destinazione a riserva degli utili è finalizzata all'ulteriore consolidamento patrimoniale della società destinato a fronteggiare i programmati e necessari lavori di manutenzione e i continui adeguamenti di legge.

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 c.c., di seguito si riportano anche ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

### Elenco rivalutazioni effettuate

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate di seguito.

Sulla base delle disposizioni contenute nella **legge 342/2000**, la Findustrial, limitatamente alla categoria fiscale «immobili strumentali per natura», ha optato per la rivalutazione dei beni aziendali risultanti dal bilancio al 31 dicembre 2005 e già posseduti alla fine del 2004, per un ammontare complessivo lordo di euro 11.975.164.

Sull'ammontare della rivalutazione operata è stata versata una imposta sostitutiva del 12% per complessivi euro 1.473.020 imputata in detrazione della riserva di rivalutazione iscritta nel patrimonio netto.

La rivalutazione effettuata ha ottenuto una rilevanza fiscale dei nuovi valori che non è stata immediata bensì posticipata al terzo periodo d'imposta a quello in cui è stata effettuata, pertanto, poiché detta rivalutazione ha operato con riferimento al bilancio chiuso al 31 dicembre 2005, la rilevanza fiscale dei maggiori valori è stata rinviata al periodo d'imposta 2008.

I riflessi operativi di tale circostanza possono essere così riassunti:

- le quote d'ammortamento sul maggior valore pari a complessivi euro 359.254 per annualità sono state portate in deduzione del reddito di impresa solo a partire dall'esercizio 2008;
- la rilevazione di ammortamenti non deducibili ha comportato la necessità di rilevare imposte differite attive in base alle indicazioni contenute nei principi contabili;
- il nuovo valore rileva per la verifica del *plafond* delle spese di manutenzione a decorrere dal 2008;
- infine, sempre dall'esercizio 2008, il maggior valore rileva nella quantificazione della plusvalenza (o della minusvalenza) conseguita in sede di cessione del bene.

Con il provvedimento di rivalutazione si è beneficiato, altresì, del contestuale affrancamento dell'apposita riserva formatasi, che altrimenti sarebbe rimasta in «sospensione d'imposta» ossia imponibile per la società in caso di distribuzione. La «liberazione» della riserva, è stata ottenuta attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva pari al 7% corrisposta in tre rati annuali senza pagamento di interessi (il 10% nel 2006, il 45% nel 2007 ed il 45% nel 2008).

Tecnicamente la rivalutazione è stata effettuata all'interno di un'unica categoria omogenea di beni (immobili strumentali per natura) avendo un altrettanto unico criterio di rivalutazione (valore catastale) ampiamente supportato in termini di individuazione del «limite economico» da una consulenza tecnica di parte.

Il residuo contabile dei beni oggetto di rivalutazione operata ai sensi della legge n. 342/2000 è stato portato al cosiddetto limite economico «*rivalutando il solo costo storico*» attraverso la metodologia che segue:

A	Costo storico al 31/12/2004	16.438.712
B	Fondo ammortamento al 31/12/2004	8.142.876
C	Ammortamento esercizio 2005	493.161
<b>D = A - B - C</b>	<b>Netto contabile al 31/12/2005</b>	<b>7.802.675</b>
E	Saldo attivo di rivalutazione lordo	11.975.164
F	Imposta sostitutiva da rivalutazione 12%	1.437.020
<b>G = E - F</b>	<b>Saldo attivo di rivalutazione netto</b>	<b>10.538.144</b>



H	Imposta sostitutiva da affrancamento 7%	737.670
I = G - H	<b>Riserva da rivalutazione legge n. 266/2005 ("libera")</b>	<b>9.800.474</b>
L	Distribuzione effettuata esercizio 2006	9.764.175
M = I - L	<b>Riserva da rivalutazione legge n. 266/2005 ("libera")</b>	<b>36.299</b>

Ai sensi dell'art. 11 della legge 342/2000, si attesta che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione, effettuata con i criteri e per le motivazioni indicati, non superano i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva e all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella società ed al valore corrente.

Nell'ambito del bilancio dell'esercizio 2008 la società ha proceduto ulteriormente alla **rivalutazione degli immobili dell'impresa** prevista dal D.L. 185/2008.

La rivalutazione è stata effettuata ai soli fini civilistici senza alcun riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio con riferimento ai beni compresi nelle due categorie omogenee identificate dalle disposizioni normative (immobili ammortizzabili e immobili non ammortizzabili), applicando a ciascuna di tali categorie un unico criterio di quantificazione.

Il maggior valore dei beni immobili rivalutati contabilmente è stato rilevato nell'attivo dello stato patrimoniale, a fronte dell'iscrizione, in contropartita, del corrispondente saldo in una voce di patrimonio netto. Le imposte differite (IRES ed IRAP) sono state computate direttamente a riduzione della riserva di rivalutazione.

Il residuo contabile è stato portato al cosiddetto limite economico attraverso la metodologia che segue:

A	Costo storico al 31/12/2008	33.557.286
B	Fondo ammortamento al 31/12/2007	10.409.649
C	Ammortamento esercizio 2008	857.423
<b>D = A - B - C</b>	<b>Netto contabile al 31/12/2008</b>	<b>22.290.214</b>
E	Saldo attivo di rivalutazione lordo	7.153.569
F	Imposta differite	1.870.767
<b>G = E - F</b>	<b>Saldo attivo di rivalutazione netto ex D.L. 185/2008</b>	<b>5.282.802</b>

Per effetto dell'esplicito rinvio contenuto nell'art. 15, comma 23, del D.L. 185/2008, all'art. 11 della legge 342/2000, si attesta che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione, effettuata con i criteri e per le motivazioni indicati, non superano i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella società ed al valore corrente. La rivalutazione così effettuata non ha portato, dunque, all'iscrizione in bilancio di valori superiori al valore economico dei beni per i quali è stata utilizzata.

A seguito delle rivalutazioni effettuate, anche negli esercizi precedenti, gli immobili esistenti nel patrimonio della società al 31 dicembre 2016 includono i seguenti importi:

<b>RIVALUTAZIONI</b>					
	<b>Fusione Scifi</b>	<b>Legge 72/83</b>	<b>Legge 413/91</b>	<b>Legge 266/05</b>	<b>D.L. 185/08</b>
<b>Fabbricati strumentali</b>	7.591.093	140.334	626.393	9.555.662	5.295.353
<b>Fabbricati civili</b>	0	0	15.208	0	359.455
<b>Terreni</b>	0	0	0	0	60.610
<b>Totale (al lordo del fondo ammortamento)</b>	<b>7.591.093</b>	<b>140.334</b>	<b>641.601</b>	<b>9.555.662</b>	<b>5.715.418</b>

## **Nota integrativa, parte finale**

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

Il Consiglio di Amministrazione

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

La sottoscritta Dott.ssa Anna Maria Loia, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico, nonché la presente nota integrativa, sono conformi ai documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Napoli. Autorizzazione n. 38220/80-bis del 22.10.2001.