

## CONSORZIO QUARTIERE AFFARI

Sede in VIA MARTIRI DI CEFALONIA 67 - 20097 SAN DONATO MILANESE (MI)

### Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2013

#### Premessa

##### Attività svolte

Si tratta della consueta attività consortile a carattere interno, affiancata dalla secondaria attività collaterale di concessione in gestione dei parcheggi in via Unione Europea 1 e dell'interrato di Piazza Centrale.

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

Non si rilevano fatti di rilievo nei primi mesi dell'esercizio in corso .

#### Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

#### Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

##### Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

#### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto, ove necessario, mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

#### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

#### **Ratei e risconti**

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

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

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

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

#### **Imposte sul reddito**

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

#### **Riconoscimento ricavi**

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

### **Attività**

#### **A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
67.229	178.163	(110.934)

I crediti verso consorziati per quote contributi consortili di competenza ancora dovute sono così suddivisi:

Descrizione dettaglio	Valore
crediti c/contributi Condominio C18	21.599
crediti c/contributi condominio residenze alla Pieve	22.687
crediti c/contributi BMW Italia Spa	22.943

## B) Immobilizzazioni

### I. Immobilizzazioni immateriali

Non vi sono immobilizzazioni immateriali.

### II. Immobilizzazioni materiali

Non vi sono state movimentazioni nelle immobilizzazioni materiali.

## C) Attivo circolante

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
59.996	111.165	(51.169)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	33.328			33.328
Per crediti tributari	3.507			3.507
Verso altri	17.062	6.098		23.160
Arrotondamento	1			1
	<b>53.898</b>	<b>6.098</b>		<b>59.996</b>

I crediti verso altri oltre 12 mesi sono relativi ai depositi cauzionali per contratti di fornitura ENEL.

Tra i crediti verso altri rileva il credito nei confronti di Gea Srl x il fondo interventi manutenzione correttiva.

I crediti tributari sono in gran parte relativi ad IRES (Euro 3.341).

Si ritiene che tutti i crediti esposti in bilancio siano certi ed esigibili.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2013 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V /Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
-----------------------------------	-------------	-------------------	---------------	---------------------	-----------	--------

Italia	33.328	23.160	56.488
<b>Totale</b>	<b>33.328</b>	<b>23.160</b>	<b>56.488</b>

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

<b>Crediti verso altri soggetti</b>	16.421
<b>Fornitori c/anticipi</b>	6.421
<b>Anticipi interventi manutenzione correttiva</b>	10.000

#### IV. Disponibilità liquide

<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Variazioni</b>
579.821	313.527	266.294

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Depositi bancari e postali	579.387	312.588
Denaro e altri valori in cassa	434	939
	<b>579.821</b>	<b>313.527</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

#### D) Ratei e risconti

<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Variazioni</b>
	12.898	(12.898)

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

#### Passività

##### A) Patrimonio netto

Il principio di rilevazione delle poste contabili per competenza in luogo di quello per cassa, introdotto negli esercizi precedenti, ha comportato la rilevazione dei conguagli in maniera da mantenere inalterata la composizione del netto patrimoniale.

##### B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
376.145	336.045	40.100

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	336.045	108.099	(68.000)	376.145
Arrotondamento				
	<b>336.045</b>	<b>108.099</b>	<b>(68.000)</b>	<b>376.145</b>

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi all'utilizzo nel corso dell'esercizio, in accordo con le delibere Assembleari in materia.

#### D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
330.901	279.228	51.673

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso fornitori	321.948			321.948
Debiti tributari	1.294			1.294
Altri debiti	7.658			7.658
Arrotondamento	1			1
	<b>330.901</b>			<b>330.901</b>

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari non sono iscritti debiti per imposta IRES in quanto completamente azzerati dagli acconti versati nell'esercizio per Euro 25.222. Inoltre, non sono iscritti debiti per imposta IRAP in quanto compensati dagli acconti versati nell'esercizio per Euro 5.748.

Gli altri debiti tributari sono relativi ad IVA.

Tra gli altri debiti è presente l'importo relativo all'ex consorziato Enel/Agip (euro 7.410)

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2013 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	321.948				7.658	329.606
<b>Totale</b>	<b>321.948</b>				<b>7.658</b>	<b>329.606</b>

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	481	(481)

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

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
834.582	834.933	(351)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	154.682	155.033	(351)
Altri ricavi e proventi	679.900	679.900	
	<b>834.582</b>	<b>834.933</b>	<b>(351)</b>

I ricavi della gestione sono relativi alla gestione parcheggi per Euro 154.682 e a contributi consortili per Euro 679.900.

### Ricavi per categoria di attività

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

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

### Ricavi per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
803.612	801.317	2.295

Il saldo dei costi per servizi è composto dai seguenti dettagli:

<b>Servizi</b>	<b>750.547</b>
AA - Acqua generale	13.283
BB - Energia elettrica generale illuminazione e FM	38.931
DD - Manutenzioni ord. impianti (escl. climatizzazione)	140.758
DD1 - Manutenzioni ord. impianti climatizzazione	50.000
DD55 - Manutenzioni ordinarie (imp. 4)	17.004
DD56 - Manutenzioni ordinarie (imp. 5)	44.382
DD80 - Manutenzioni ordinarie aree verdi	94.993
DD81 - Manutenzioni ordinarie aree verdi (1)	47.000
EE1 - Pulizie integrati	45.062
EE40 - Sgombero neve e trattamento antigelo delle pavimentazioni	10.995
EE60 - Vigilanza	23.160
EE67 - Misure di prevenzione/protezione tutela sicurezza	1.525
FF - Pubblicità	2.501
HH - Assicurazioni	28.329
II - Gestione	24.250
LL - Consulenze ed incarichi generici	100.098
MM - Imposte , tasse e spese	5.183
NN - Locazioni passive e oneri di concessione	62.700
PP - Cancelleria e stampati	394
Altri	(1)

Gli oneri diversi di gestione sono tutti relativi ad Imu.

### Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	30.970	33.616	(2.646)
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	30.970	33.616	(2.646)
IRES	25.222	27.857	(2.635)
IRAP	5.748	5.760	(12)
Imposte sostitutive			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>	<b>30.970</b>	<b>33.616</b>	<b>(2.646)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

L'IRES è applicata sui redditi diversi di cui all'art 67, lett. h), D.P.R. n. 917/86

L'IRAP è calcolata secondo le regole degli enti non commerciali di cui all'art. 3, lett. e), del D.Lgs. n. 446/97.

### Fiscalità differita / anticipata

Non sono iscritte imposte differite/anticipate.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in

modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Paolo Menegaldo