

Dati anagrafici	
denominazione	CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
sede	20097 SAN DONATO MILANESE (MI) VIA EMILIA 20
capitale sociale	0,00
capitale sociale interamente versato	si
partita IVA	12833270155
codice fiscale	12833270155
forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
settore di attività prevalente (ATECO)	AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI E GESTIONE DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI (683200)
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2019	31/12/2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	160.361	20.834
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	241.796	172.478
esigibili oltre l'esercizio successivo	27	27
Totale crediti	241.823	172.505
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	700.000	700.000
IV - Disponibilità liquide	367.407	481.742
Totale attivo circolante (C)	1.309.230	1.354.247
Totale attivo	1.469.591	1.375.081
Passivo		
B) Fondi per rischi e oneri	1.170.004	1.170.004
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	299.339	204.829
esigibili oltre l'esercizio successivo	248	248
Totale debiti	299.587	205.077
Totale passivo	1.469.591	1.375.081

	31/12/2019	31/12/2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	106.349	129.537
5) altri ricavi e proventi		
altri	704.658	1.437.710
Totale altri ricavi e proventi	704.658	1.437.710
Totale valore della produzione	811.007	1.567.247
B) Costi della produzione		
7) per servizi	730.104	888.782
13) altri accantonamenti		600.000
14) oneri diversi di gestione	65.613	62.966
Totale costi della produzione	795.717	1.551.748
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	15.290	15.499
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	15.290	15.499
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	15.290	15.499
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	15.290	15.499

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019

Nota integrativa, parte iniziale

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.

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha cambiato alcun principio contabile rispetto allo scorso esercizio.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

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.

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

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;
- 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

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	20.834	139.527	160.361
Totale crediti per versamenti dovuti	20.834	139.527	160.361

Il saldo rappresenta residue parti non versate alla data di chiusura del presente bilancio.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	24.343	24.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.343	24.343
Valore di fine esercizio		
Costo	24.343	24.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.343	24.343

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	17.378	4.845	2.120	24.343

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.378	4.845	2.120	24.343
Valore di fine esercizio				
Costo	17.378	4.845	2.120	24.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.378	4.845	2.120	24.343

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state effettuate svalutazioni o ripristini di valore.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Non sono state effettuate rivalutazioni.

Contributi in conto capitale

Non si registrano contributi in conto capitale.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
241.823	172.505	69.318

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	131.321	58.622	189.943	189.943	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	27.325	(4.822)	22.503	22.503	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.859	15.519	29.378	29.351	27
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	172.505	69.318	241.823	241.797	27

I crediti tributari al 31/12/2019, pari a Euro 22.503 sono relativi ad Ires per Euro 14.879 e ad IVA per Euro 7.574. Non si segnalano imposte anticipate.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	189.943
Totale	189.943

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	22.503	29.378	241.824
Totale	22.503	29.378	241.823

Si ha ragione di ritenere i crediti iscritti in bilancio tutti certi ed esigibili.
Non sono stati effettuati accantonamenti al fondo svalutazione crediti

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
700.000	700.000	

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	700.000	700.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	700.000	700.000

I titoli risultano iscritti al costo .

Il valore di bilancio è stato determinato in base a quotazioni di mercato

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
367.407	481.742	(114.335)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	481.280	(114.287)	366.993

Denaro e altri valori in cassa	462	(48)	414
Totale disponibilità liquide	481.742	(114.335)	367.407

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.170.004	1.170.004	

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.170.004	1.170.004
Valore di fine esercizio	1.170.004	1.170.004

Al 31/12/2019 i Fondi per rischi ed oneri risultano pertanto così composti:

- Euro 600.000 – fondo per manutenzioni straordinarie parcheggi coperti;
- Euro 570.004 – fondo per Oneri pregressi e futuri.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
299.587	205.077	94.510

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	170.169	59.719	229.888	229.888	
Debiti tributari	15.649	(8.031)	7.618	7.618	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.682		3.682	3.682	
Altri debiti	15.577	42.822	58.399	58.151	248
Totale debiti	205.077	94.510	299.587	299.339	248

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

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 compensati con gli acconti versati nell'esercizio.

Tra gli altri debiti è presente l'importo relativo all'ex consorziato Enel/Agip (euro 7.410), nonché il debito nei confronti dei consorziati per conguaglio dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso fornitori	229.888	229.888
Debiti tributari	7.618	7.618
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.682	3.682
Altri debiti	58.399	58.399
Totale debiti	299.587	299.587

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
811.007	1.567.247	(756.240)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	106.349	129.537	(23.188)
Altri ricavi e proventi	704.658	1.437.710	(733.052)
Totale	811.007	1.567.247	(756.240)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

I ricavi della gestione sono relativi alla gestione parcheggi per Euro 106.349.

Tra gli altri ricavi si segnalano contributi consortili per Euro 703.259.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	106.349
Totale	106.349

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	106.349
Totale	106.349

La società non ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
795.717	1.551.748	(756.031)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Servizi	730.104	888.782	(158.678)
Altri accantonamenti		600.000	(600.000)
Oneri diversi di gestione	65.613	62.966	2.647
Totale	795.717	1.551.748	(756.031)

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Servizi	730.104
AA - Acqua generale	12.764
BB - Energia elettrica generale illuminazione e FM	61.607
DD - Manutenzioni ordinarie impianti (esc. climatizzazione)	88.938
DD1 - Manutenzioni ord. impianti di climatizzazione	25.829
DD80 - Manutenzioni ord. aree verdi	94.438
DD81 - Manutenzioni ord. aree verdi (1)	47.000
DD83 - Manutenzioni ord. aree verdi (3)	64.266
EE1 - Pulizie integrati	33.897
EE40 - Sgombero neve e trattamento antigelo delle pavimentazioni	12.061
EE60 - Vigilanza	56.681
EE67 - Misure di prevenzione/protezione tutela sicurezza	4.404
FF - Pubblicità	7.320
HH - Assicurazioni	31.153
II - Gestione	20.496
LL - Consulenze ed incarichi generici	86.622
LL2 - Consulenze ed incarichi specifici	17.796
LL3 - Consulenze legali (spese di giustizia)	15.321
LL5 - Consulenze legali (spese di giustizia parcheggi interrati)	334
MM - imposte tasse e spese	13.263
MM2 - Parcheggi interrati	5.092
PP - Cancelleria e stampati	322
NN - Locazioni passive e oneri di concessione	30.500

Oneri diversi di gestione

Sono ricompresi gli oneri sostenuti per IMU al netto di quanto rimborsato dai consorziati per quota parte.

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
15.290	15.499	(209)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	15.290	15.499	(209)
IRES	11.455	10.759	696
IRAP	3.836	4.740	(904)
Totale	15.290	15.499	(209)

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

Fiscalità differita / anticipata

Non sono iscritte imposte differite/anticipate.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

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