

# CONSORZIO QUARTIERE AFFARI

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	20097 SAN DONATO MILANESE (MI) VIA EMILIA 20
<b>Codice Fiscale</b>	12833270155
<b>Numero Rea</b>	
<b>P.I.</b>	12833270155
<b>Capitale Sociale Euro</b>	0.00 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI E GESTIONE DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI (683200)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	159.133	52.500
C) Attivo circolante		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	190.124	265.205
esigibili oltre l'esercizio successivo	27	40
Totale crediti	190.151	265.245
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	700.000	700.000
IV - Disponibilità liquide	261.054	391.700
Totale attivo circolante (C)	1.151.205	1.356.945
D) Ratei e risconti	1.375	-
Totale attivo	1.311.713	1.409.445
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
VI - Altre riserve	1 <sup>(1)</sup>	-
Totale patrimonio netto	1	-
B) Fondi per rischi e oneri	1.011.004	1.146.004
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	300.460	263.193
esigibili oltre l'esercizio successivo	248	248
Totale debiti	300.708	263.441
Totale passivo	1.311.713	1.409.445

(1)

Altre riserve	31/12/2021
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	129.690	200.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	821.428	675.535
Totale altri ricavi e proventi	821.428	675.535
Totale valore della produzione	951.118	875.535
B) Costi della produzione		
7) per servizi	832.639	776.477
14) oneri diversi di gestione	65.733	65.734
Totale costi della produzione	898.372	842.211
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	52.746	33.324
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	52.746	33.324
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	52.746	33.324
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	52.746	33.324

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

## 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.

## **Criteria di valutazione applicati**

### **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.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022), che estende la facoltà inizialmente prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020) per il solo esercizio in corso al 15/8/2020.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

### **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 abbreviata, 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	52.500	106.633	159.133
<b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>	<b>52.500</b>	<b>106.633</b>	<b>159.133</b>

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	24.343	24.343
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	24.343	24.343
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	24.343	24.343
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	17.378	4.845	2.120	24.343
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	17.378	4.845	2.120	24.343
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	17.378	4.845	2.120	24.343
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	17.378	4.845	2.120	24.343

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

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

Non sono state effettuate rivalutazioni, svalutazioni o ripristini di valore.

### Contributi in conto capitale

Non si registrano contributi in conto capitale.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
190.151	265.245	(75.094)

### 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	227.976	(70.310)	157.666	157.666	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.574	(4.520)	3.054	3.054	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	29.696	(265)	29.431	29.404	27
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>265.245</b>	<b>(75.094)</b>	<b>190.151</b>	<b>190.124</b>	<b>27</b>

Tra i crediti di ammontare rilevante al 31/12/2021 si segnalano quelli derivanti dalla gestione parcheggi.

I crediti tributari sono tutti relativi ad IRAP.

Non si segnalano imposte anticipate.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	157.666	157.666
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.054	3.054
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	29.431	29.431
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>190.151</b>	<b>190.151</b>

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
700.000	700.000	

I titoli risultano iscritti al costo.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
261.054	391.700	(130.646)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	391.286	(130.646)	260.640
Denaro e altri valori in cassa	414	-	414
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>391.700</b>	<b>(130.646)</b>	<b>261.054</b>

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

**Ratei e risconti attivi**

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.375		1.375

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

Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	1.375	1.375
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	1.375	1.375

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1		1

### Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.011.004	1.146.004	(135.000)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	1.146.004	1.146.004
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	135.000	135.000
<b>Totale variazioni</b>	(135.000)	(135.000)
<b>Valore di fine esercizio</b>	1.011.004	1.011.004

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio. In particolare il decremento dell'anno risulta tutto attribuibile al fondo Oneri pregressi e futuri.

Al 31/12/2021 i Fondi per rischi ed oneri risultano pertanto così composti:

- Euro 576.000 – fondo per manutenzioni straordinarie parcheggi coperti;
- Euro 427.674 – fondo per Oneri pregressi e futuri.
- Euro 7.330 – fondo manutenzioni generiche

### Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
300.708	263.441	37.267

## Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Debiti verso fornitori</b>	224.421	39.264	263.685	263.685
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	-	5.303	5.303	5.303
<b>Debiti tributari</b>	21.862	5.727	27.589	27.589
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	3.682	(1)	3.681	3.681
<b>Altri debiti</b>	13.477	(13.026)	451	203
<b>Totale debiti</b>	263.441	37.267	300.708	300.461

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 sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro 22.476, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 25.524. Non sono iscritti debiti per imposta IRAP in quanto completamente compensati dagli acconti versati nell'anno per Euro 4.746.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Debiti verso fornitori</b>	263.685	263.685
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	5.303	5.303
<b>Debiti tributari</b>	27.589	27.589
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	3.681	3.681
<b>Altri debiti</b>	451	451
<b>Totale debiti</b>	300.708	300.708

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
951.118	875.535	75.583

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	129.690	200.000	(70.310)
Altri ricavi e proventi	821.428	675.535	145.893
<b>Totale</b>	<b>951.118</b>	<b>875.535</b>	<b>75.583</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

I ricavi della gestione sono relativi alla gestione parcheggi per Euro 129.690.

Tra gli altri ricavi si segnalano contributi consortili per Euro 665.065 al netto delle sopravvenienze ed a un utilizzo fondi pari ad Euro 135.000.

### 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	129.690
<b>Totale</b>	<b>129.690</b>

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	129.690
<b>Totale</b>	<b>129.690</b>

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro . Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
898.372	842.211	56.161

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Servizi	832.639	776.477	56.162
Oneri diversi di gestione	65.733	65.734	(1)
<b>Totale</b>	<b>898.372</b>	<b>842.211</b>	<b>56.161</b>

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Servizi		832.639
AA- Acqua generale		19.706
BB- Energia elettrica generale illuminazione e FM		29.458
DD - manutenz. ord. impianti (escl. climatizzazione)		92.410
DD1- Manutenz. ord. impianti climatizzazione		26.987
DD80 - Manutenz. ord. aree verdi		96.436
DD81- Manutenz. ord. aree verdi (1)		47.000
DD83- manutenz. ord. aree verdi (3)		40.376
EE1 Pulizie integrati		33.527
EE40 - sgombero neve e antigelo		11.997
EE60 - Vigilanza		56.452
EE67 - Misure prev/prot sicurezza		6.551
FF- Pubblicità		7.320
HH - Assicurazioni		31.054
II - Gestione		20.496
LL - Consulenze ed incarichi generici		62.164
LL2 - Consulenze ed incarichi specifici		17.794
LL3 - Consulenze olegali (spese di Giustizia)		29.262
LL5 - Spese legali (parcheggi interrati)		9.630
MM - Imposte e tasse		6.456
MM2 - Parcheggi interrati		2.899
NN - Locazioni passive ed oneri accessori		30.500
ZZ - Spese competenza proprietà		74.212
ZZ1 - Spese competenza proprietà		2.334
ZZ2- Spese competenza proprietà		17.129
ZZ3 - Spese competenza proprietà		37.084
ZZ8 - Spese competenza proprietà		23.405

### Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nel bilancio di gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

### 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
52.746	33.324	19.422

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	52.746	33.324	19.422
IRES	48.000	25.524	22.476
IRAP	4.746	7.800	(3.054)
<b>Totale</b>	<b>52.746</b>	<b>33.324</b>	<b>19.422</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

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

### Fiscalità differita / anticipata

Non si segnala fiscalità differita/anticipata.

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

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

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

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

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

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

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

Non si segnalano fatti di particolare rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio in esame.

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

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