

POLO FIERISTICO VERONESE S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA BRA' 1 37121 VERONA VR
Codice Fiscale	03545130233
Numero Rea	Verona 345052
P.I.	03545130233
Capitale Sociale Euro	17.000.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001 Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI VERONA
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

31-12-2017 31-12-2016

Stato patrimoniale			
Attivo			
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali	960	0	
II - Immobilizzazioni materiali	30.857.785	31.017.770	
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0	
Totale immobilizzazioni (B)	30.858.745	31.017.770	
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
esigibili entro l'esercizio successivo	1.755.268	1.117.664	
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.124.348	4.374.480	
imposte anticipate	0	0	
Totale crediti	4.879.616	5.492.144	
IV - Disponibilità liquide	5.834.667	8.000.118	
Totale attivo circolante (C)	10.714.283	13.492.262	
Totale attivo	41.573.028	44.510.032	
Passivo			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	17.000.000	17.000.000	
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	
III - Riserve di rivalutazione	0	0	
IV - Riserva legale	714.841	51.294	
V - Riserve statutarie	0	0	
VI - Altre riserve	18.911.843	6.304.454	
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	642.906	13.270.935	
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	
Totale patrimonio netto	37.269.590	36.626.683	
B) Fondi per rischi e oneri	3.147.078	5.141	
D) Debiti			
esigibili entro l'esercizio successivo	34.929	6.695.356	
Totale debiti	34.929	6.695.356	
E) Ratei e risconti	1.121.431	1.182.852	
Totale passivo	41.573.028	44.510.032	

Conto economico

31-12-2017 31-12-2016

Conto economico			
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		254.000	276.426
5) altri ricavi e proventi			
altri		61.995	21.863.351
Totale altri ricavi e proventi		61.995	21.863.351
Totale valore della produzione		315.995	22.139.777
B) Costi della produzione			
7) per servizi		140.778	766.357
8) per godimento di beni di terzi		2.279	2.259
10) ammortamenti e svalutazioni			
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni		47.344	47.728
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		240	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		47.104	47.728
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		30.596	1.367.669
Totale ammortamenti e svalutazioni		77.940	1.415.397
14) oneri diversi di gestione		164.259	21.933
Totale costi della produzione		385.256	2.205.946
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		(69.261)	19.933.831
C) Proventi e oneri finanziari			
16) altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
altri		6.356	29.434
Totale proventi diversi dai precedenti		6.356	29.434
Totale altri proventi finanziari		6.356	29.434
17) interessi e altri oneri finanziari			
altri		0	6.519
Totale interessi e altri oneri finanziari		0	6.519
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)		6.356	22.915
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)		(62.905)	19.956.746
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
imposte correnti		1.034.891	6.685.811
imposte relative a esercizi precedenti		(693.390)	0
imposte differite e anticipate		(1.047.312)	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		(705.811)	6.685.811
21) Utile (perdita) dell'esercizio		642.906	13.270.935

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423 e seguenti del codice civile, secondo i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del codice civile.

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del codice civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal primo comma del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le indicazioni richieste dal primo comma dell'art. 2427, limitatamente alle voci specificate dall'art. 2435-bis del codice civile, qualora non fosse ritenuto opportuno indicare anche le altre voci per maggior chiarezza, nonché le indicazioni richieste dall'art. 2427-bis, numero 1) del codice civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 del codice civile e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435-bis del codice civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del codice civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma, del codice civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Si rende noto che non si è proceduto ad alcun raggruppamento delle voci dello stato patrimoniale e del conto economico.

Gli eventuali elementi dell'attivo e del passivo appartenenti a più voci dello stato patrimoniale sono specificamente richiamati.

Gli ammontari delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del codice civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- rilevare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- tener conto di tutti i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio, anche se divenuti noti dopo la chiusura dello stesso;

- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del codice civile, con le eventuali deroghe consentite dall'art. 2435-bis del codice civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare:

I diritti di brevetto industriale e utilizzazione opere dell'ingegno, sono relativi ai costi sostenuti per la realizzazione del sito WEB ed ammortizzati con aliquota costante in previsione di un utilizzo quinquennale.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione.

Gli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni costituite dagli impianti relativi al parcheggio a raso sono calcolati con l'aliquota del 3%. Il terreno su cui insiste il parcheggio a raso non è soggetto ad ammortamento.

I terreni e fabbricati sono costituiti:

- dall'area in Viale del Lavoro identificata come comparto urbanistico 7 nell'ambito A2 del piano particolareggiato attuativo del PRUSST Verona Sud, comprensivi dell'opera di parcheggio a raso realizzata nel corso dell'esercizio 2010. Il diminuito carico urbanistico presente su tale area per effetto della realizzazione del parcheggio a raso ha determinato l'iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi, da parte del Comune di Verona, di una quantità volumetrica compensativa, in esecuzione dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004; detta iscrizione è avvenuta in data 28 marzo 2011 e ha previsto l'assegnazione a favore della società di s.u.l. (superficie utile lorda) 51.328,57 a destinazione direzionale, s.u.l. 15.428,57 a destinazione turistico-alberghiero, s.u.l. 2275 a destinazione commerciale. La società si è quindi avvalsa di apposita perizia giurata per determinare il valore dei terreni e fabbricati successivamente alla realizzazione del parcheggio a raso; la valorizzazione contenuta in detta perizia, sommata al valore economico attribuibile ai crediti edilizi ricevuti determina una quantificazione del valore economicamente recuperabile non inferiore al valore iscritto in bilancio. In particolare i crediti edilizi vengono collocati sulla base delle indicazioni contenute nello strumento di programmazione comunale approvato (Piano degli Interventi dell'Amministrazione Comunale di Verona).

Parte del terreno di cui sopra è stata oggetto di bando di gara per l'alienazione, relativamente a una porzione di 24.400 mq sui complessivi mq 59.760; tale bando di gara è stato pubblicato in G.U. n. 145

dell'11/12/2013 ed è stato concluso il 30/01/2014 con l'aggiudicazione della porzione di terreno. In data 22/03/2016 è stato quindi stipulato l'atto di compravendita.

- dall'area denominata ex Macello, sita in Verona, Viale dell'Industria, n, 20, Catasto Comune di Verona Foglio 330, Particella 209, Zona 3, categoria E/4 - Parcheggio a raso, acquistata in data 12 dicembre 2013 con atto Notaio De Micheli, registrato il 20/12/13 N.23237 Ag. Entrate Verona 1. Il corrispettivo dell'acquisto, pari ad euro 10.063.198 +IVA, è stato determinato sulla base di apposita perizia giurata predisposta dall'Ing. Adriano Martinelli.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione /

origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo, non

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84, si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione prudenziale di un fondo svalutazione a copertura di possibili rischi di parziale inesigibilità.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

Risultano iscritti risconti passivi per € 1.121.431.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per imposte, anche differite

Il fondo imposte differite rappresenta le imposte differite che presumibilmente la società dovrà pagare (a meno di perdite future) in relazione al differimento fiscale di proventi tassabili in più esercizi. Si fa qui presente che il metodo di calcolo seguito nella determinazione delle imposte differite è stato quello della analitica individuazione delle differenze "temporanee" tra il reddito economico e quello fiscale. In pratica si sono

individuate le differenze temporanee suddette e si è determinato l'importo su cui calcolare le imposte differite sommando algebricamente le poste che concorrono ad incrementare le imposte differite e quelle che invece le decrementano, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86, si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

La società non ha effettuato operazioni in valuta diversa dall'euro.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Si precisa che le eventuali transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	31.287.059	0	31.287.059
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	269.289		269.289
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	31.017.770	0	31.017.770
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.200	0	0	1.200
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	112.881	0	112.881
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	240	47.104		47.344
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	960	(159.985)	0	(159.025)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.200	31.170.745	0	31.171.945
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	240	312.960		313.200
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	960	30.857.785	0	30.858.745

Immobilizzazioni immateriali

Rivalutazioni immobilizzazioni immateriali

Si precisa che non esistono beni i cui costi originari di acquisizione siano stati sottoposti a rivalutazioni monetarie.

Riduzione di valore di immobilizzazioni immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, numero 3-bis del codice civile, si precisa che non sussistono motivazioni per procedere a riduzioni di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Rivalutazione immobilizzazioni materiali

Si precisa che non esistono beni i cui costi originari di acquisizione siano stati sottoposti a rivalutazioni monetarie.

Riduzione di valore di immobilizzazioni materiali

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 3-bis del codice civile, si precisa che non sussistono motivazioni per procedere a riduzioni di valore delle immobilizzazioni materiali.

Operazioni di locazione finanziaria

Non sono in essere operazioni di locazione finanziaria.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.484.708	(763.842)	4.720.866	1.596.518	3.124.348	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	150.174	150.174	150.174	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	7.436	1.140	8.576	8.576	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.492.144	(612.528)	4.879.616	1.755.268	3.124.348	0

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 37.269.590 (€ 36.626.683 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito, viene evidenziata la movimentazione registrata durante l'esercizio delle singole poste che compongono il patrimonio netto e il dettaglio della voce "altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	17.000.000	0	0	0	0	0		17.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva legale	51.294	0	663.547	0	0	0		714.841
Riserve statutarie	0	0	0	0	0	0		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	0	0	12.607.388	0	0	0		12.607.388
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	6.200.000	0	0	0	0	0		6.200.000
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	104.454	0	0	1	0	0		104.455
Totale altre riserve	6.304.454	0	12.607.388	1	0	0		18.911.843
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0	0	0		0

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	13.270.935	0	0	0	0	0	642.906	642.906
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0	0		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
Totale patrimonio netto	36.626.683	0	13.270.935	1	0	0	642.906	37.269.590

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva copertura perdite	104.454
Arrotondamenti Euro	1
Totale	104.455

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei prospetti sottostanti, si forniscono dettagli relativamente alle voci che compongono il patrimonio netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 7-bis del codice civile.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	17.000.000	Conferimenti soci		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			0	0	0
Riserve di rivalutazione	0			0	0	0
Riserva legale	714.841	Utili	B	0	0	0
Riserve statutarie	0			0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	12.607.388	Utili	A,B,C	12.607.388	0	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0			0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0			0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto capitale	0			0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0			0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	6.200.000	Riduzione capitale sociale	A,B,C	6.200.000	0	0
Riserva avanzo di fusione	0			0	0	0

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	104.455	Riduzione capitale sociale e arr. euro	B	0	0	0
Totale altre riserve	18.911.843			18.807.388	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			0	0	0
Utili portati a nuovo	0			0	0	0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			0	0	0
Totale	36.626.684			18.807.388	0	0
Quota non distribuibile				0		
Residua quota distribuibile				18.807.388		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva copertura perdita	104.454	Riduzione capitale sociale	B
Altre riserve	1	Arrotondamenti euro	
Totale	104.455		

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

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Qui di seguito, vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 6 del codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	75	75	75	0	0
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	25.025	7.063	32.088	32.088	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	6.670.331	(6.667.964)	2.367	2.367	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	399	399	399	0	0
Altri debiti	0	0	0	0	0	0
Totale debiti	6.695.356	(6.660.427)	34.929	34.929	0	0

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

Si precisa che non sono in essere debiti di durata residua superiore a cinque anni né debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 6, del codice civile.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 13 del codice civile, si attesta che:

- non si rilevano ricavi di entità o incidenza eccezionali;
- nel corso dell'esercizio, il Comune di Verona ha effettuato un esproprio, sull'area PRUSST, di 440 m² per pubblica utilità. La valutazione di tale esproprio, effettuata per € 32 al m², ha generato una minusvalenza pari ad € 98.770.

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio corrente
Imposte correnti (IRES)	1.034.891
Imposte relative a esercizi precedenti	-693.390
Imposte differite e anticipate (IRES)	-1.047.312
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0
Totali	-705.811

Fiscalità differita

Nell'esercizio sono state accantonate imposte differite per € 3.141.937 e non si sono verificati i presupposti per l'iscrizione in bilancio di imposte anticipate dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società non si avvale di personale dipendente.

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli amministratori ed ai sindaci, nonché gli impegni assunti per loro conto, ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 16 del codice civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	11.000	24.960
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, numero 9 del codice civile, non si rilevano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito patrimoni destinati a specifici affari e non ha in essere contratti di finanziamento destinati a specifici affari.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 22-bis del codice civile, si attesta che non sono state realizzate operazioni con parti correlate che non siano state concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 22-ter del codice civile, si attesta che non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio, non si sono verificati fatti rilevanti che possano avere influenza sui valori riportati in bilancio al 31/12/2017, ai sensi dell'art. 2427, primo comma, numero 22-quater del codice civile.

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

In relazione a quanto previsto dall'art. 2427-bis, numero 1) del codice civile, si attesta che la società non ha in essere strumenti finanziari derivati, né ha operato in tali strumenti nell'esercizio.

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

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Verona con sede in Piazza Brà, 1.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, quarto comma, del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (31/12/2016) dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	1.211.556.289	1.188.317.596
C) Attivo circolante	188.889.940	173.793.477
D) Ratei e risconti attivi	1.418.046	1.942.358
Totale attivo	1.401.864.275	1.364.053.431
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	720.832.275	720.832.275
Riserve	98.181.420	62.317.567
Utile (perdita) dell'esercizio	38.114.636	29.047.803
Totale patrimonio netto	857.128.331	812.197.645

B) Fondi per rischi e oneri	241.000	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti	420.745.817	433.776.133
E) Ratei e risconti passivi	123.749.127	118.079.653
Totale passivo	1.401.864.275	1.364.053.431

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione	360.951.009	383.586.749
B) Costi della produzione	321.513.900	356.359.387
C) Proventi e oneri finanziari	3.041.907	1.820.441
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	4.364.380	0
Utile (perdita) dell'esercizio	38.114.636	29.047.803

Azioni proprie e di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435-bis del codice civile, si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2428, terzo comma, numeri 3) e 4) del codice civile, rilevando che la società non possiede, nemmeno per il tramite di società fiduciaria o di interposta persona, azioni proprie o azioni o quote di società controllanti, e nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati acquisti o alienazioni delle stesse.

Altre informazioni

- La società non ha effettuato operazioni che prevedano l'obbligo, per l'acquirente, di retrocessione a termine.
- Non sono in essere finanziamenti effettuati dai soci alla società.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Vi propongo di approvare il bilancio di esercizio al 31/12/2017 e di voler destinare l'utile di esercizio di € 642.905,79 come segue:

- il 5% pari ad € 32.146,00 alla riserva legale;
- il residuo, pari ad € 610.759,79 alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Manfredi Ravetto