

IMMOBILIARE SIRIO SRL a socio unico - Sede Legale in Novara, Via Marconi n. 3H – Capitale sociale € 100.000,00 i.v.- Iscritta al Registro Imprese del CCIAA di Novara al n. 00312170038 ed al REA al n. 114538 --
Codice fiscale e partita IVA n. 00312170038

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

1. Premessa.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono stati redatti secondo gli schemi previsti dal D.Lsg 127/91. Il bilancio è stato redatto secondo principi di prudenza e nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Il bilancio è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, in forma abbreviata, in quanto la Società non ha superato per due esercizi consecutivi due dei tre limiti fissati dall'art. 2435 bis, 1° comma. Non è stata presentata la Relazione sulla Gestione in quanto si è provveduto ad indicare in Nota Integrativa le informazioni richieste dall'art. 2428, comma 2, n° 3 e n° 4; ciò conformemente alle disposizione dell'art. 2435 bis, ultimo comma.

Le voci contabili sono state iscritte secondo gli schemi e nell'ordine indicati negli articoli 2424 e 2425 rispettivamente per la Stato Patrimoniale e per il Conto Economico.

La società ha recepito nella redazione del bilancio le novità contenute nel D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è indi-

cato, ai sensi dell'art. 2423 ter, 5° comma, l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente. Non hanno avuto luogo, in ossequio al divieto imposto dall'art. 2423 ter, 6° c., compensi di partite.

Non risulta esservi in Bilancio elemento dell'attivo o del passivo appartenente anche a voci diverse da quella nella quale esso trovasi iscritto (art. 2424). Non sono variati, rispetto al precedente esercizio, i criteri civilistici di ammortamento dei beni strumentali ed i corrispondenti coefficienti adottati.

Per la particolare ridotta struttura organizzativa, non viene allegato al presente bilancio (in forma abbreviata) il prospetto dei flussi di liquidità.

Non sono fornite, in quanto inesistenti, le informazioni richieste all'art. 2427, 18° punto e all'art. 2428, 3° e 4° punto, c.c.

2. Criteri di valutazione.

I criteri di valutazione adottati, senza soluzione di continuità rispetto allo scorso esercizio, sono coerenti con quelli previsti dalla IV Direttiva CEE, dal D.Lgs 127/91, nonché dai Principi Contabili italiani (O.I.C.)

Crediti: sono iscritti in bilancio, nel complesso, al loro valore netto di realizzo, grazie all'accantonamento, ove ritenuto opportuno, di un congruo fondo svalutazione crediti.

Debiti: sono iscritti al loro valore nominale.

Immobilizzazioni materiali ed immateriali: sono iscritte in bilancio al costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione. Tale valore, nello schema di riclassificazione, è al netto dei fondi di ammortamento.

L'ammortamento è calcolato sistematicamente in funzione della loro

residua possibilità di utilizzazione, stimata per categoria di cespiti mediante un coefficiente annuo (Aliquote immobili 1,5%, impianti 25%, mobili e arredi 12%, attrezzatura varia e minuta 25%).

A decorrere dall'esercizio 2009 non sono più soggette ad ammortamento le aree di sedime e pertinenziali degli immobili. I fondi ammortamento terreni in passato rilevati sono in linea con i fondi ripristino.

Per i beni materiali entrati in funzione nel corso dell'esercizio le aliquote sono state ridotte nella misura del 50%, misura che meglio riflette civilisticamente l'utilità affluita pro tempore nell'esercizio. I beni di costo inferiore ad € 516 vengono spesi integralmente nel corso dell'esercizio.

Ai sensi dell'art. 10 della legge n.72 del 19 marzo 1983 e dell'art. 2427 del Codice Civile si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle rivalutazioni operate sui cespiti in patrimonio al 31 dicembre 2014 (si precisa che la rivalutazione ex D.L. 158/08 è stata effettuata solo ai fini civilistici e non fiscali):

Voci	Costo storico	Rivalutaz. L.72/83	Rivalutaz. DL. 158/08	Valore attuale
Immobile in Novara v. Alcarotti	89.584	10.901	45.110	145.595
Immobile in Cameri	13.905	0	17.497	31.402
Immobile in Grignasco	130.553	0	53.730	184.283
Immobile in Romagnano Sesia	20.503	0	11.305	31.808
Immobile in Borgo Ticino	280.333	0	215.137	495.470
Terreni	24.199	0	0	24.199
Immobile box via Sottile	13.293	0	0	13.293
Immobile in Carpignano Sesia	32.825	0	4.579	37.404
Totale	605.194	10.901	347.358	963.453

Rimanenze: sono iscritte in bilancio, ove esistenti, al costo di acquisto.

Ratei e risconti: riflettono la quota di competenza di costi e ricavi ri-

guardanti due esercizi consecutivi l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Fondo trattamento di fine rapporto: il fondo riflette le passività maturate nei confronti dei dipendenti (ove esistenti), calcolata in base alla legislazione ed il contratto di lavoro vigente.

Fiscalità differita / anticipata: ove necessario ed imposto dalla legge, la valorizzazione del carico fiscale oggetto di rettifica è avvenuta con fedele applicazione dei principi previsti dalla teoria del "liability method", che prevede la valorizzazione di tale carico fiscale sulla base delle aliquote future prevedibili applicate alle differenze temporanee sia positive che negative.

3. Composizione e movimenti delle immobilizzazioni.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI

Le modifiche nella voce immobilizzazioni materiali ed immateriali sono sintetizzate nello schema riepilogativo riportato qui di seguito:

II - Immobilizzazioni materiali					
1) terreni e fabbricati	01-gen	Investimenti	Disinv. / Giroc.	Ammortamenti	31-dic
Immobile Via Alcarotti Novara	136.590				136.590
Immobile Via Carducci 5 Cameri	27.005				27.005
Terreni	24.199				24.199
Immobile box Via Sottile	11.093				11.093
Immobile Via Antonelli 11 Bellinzago	8.951		8.951		-
Immobile Via Verdi 5 Grignasco	164.863	4.498			169.361
Immobile Via S. Giuseppe Borgoticino	446.992				446.992
Immobile Via Mossotti / Tornielli Novara	0				-
Immobile Via Cavour 23 Carpignano S.	32.728				-

					32.728
Immobile Romagnano Sesia	28.497	124			28.621
Area Pertinenziale Novara	9.004				9.004
Area Pertinenziale Cameri	4.396				4.396
Area Pertinenziale box Via Sottile	2.200				2.200
Area Pertinenziale Bellinzago	552		552		-
Area Pertinenziale Grignasco	14.920				14.920
Area Pertinenziale Romagnano	3.186				3.186
Area Pertinenziale Borgoticino	48.478				48.478
Area Pertinenziale Carpignano	4.675				4.675
F.do amm.to immobile Cameri	6.869				6.869
F.do amm.to immobile Bellinzago	3.127		3.127		-
F.do amm.to immobile Grignasco	32.827			2.507	35.334
F.do amm.to immobile V.Alcarotti	32.852			2.049	34.901
F.do amm.to immobile Borgoticino	127.820			6.705	134.524
F.do amm.to immobile Novara	0				-
F.do amm.to immobile Carpignano S.	11.924			491	12.415
F.do amm.to immobile Romagnano S.	11.801			428	12.229
F.do amm.to box Via Sottile	250			166	416
F.do amm.to area pert.Novara	2.436				2.436
F.do amm.to area pert.Cameri	854				854
F.do amm.to area pert.Grignasco	3.190				3.190
F.do amm.to area pert.Romagnano	1.150				1.150
F.do amm.to area pert.Borgoticino	11.085				11.085
F.do amm.to area pert.Carpignano	1.283				1.283
F.do amm.to area pert.Bellinzago	148		148		-
Totale	720.713	4.622	6.228	12.346	706.761
2) impianti e macchinario	01-gen	Investimenti	Disinvest.	Ammortamenti	31-dic
Impianti specifici	13.981				13.981
- F.do amm.to impianti					

	8.613			3.495	12.108
Totale	5.368	-	-	3.495	1.873
4) altri beni	01-gen	Investimenti	Disinvest.	Ammortamenti	31-dic
Mobili e dotazioni d'ufficio	20.021				20.021
Attrezzatura varia minuta	12.000				12.000
Beni inf. € 516	287				287
- F.do amm.to mobili e dotazioni ufficio	7.361			2.369	9.730
- F.do amm.to attrezzatura varia minuta	1.500			3.000	4.500
- F.do amm.to beni inf. € 516	287				287
Totale	23.160	-	-	5.369	17.791
Totale imm.materiali	749.241	4.622	6.228	21.210	726.425

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Non vi sono immobilizzazioni finanziarie iscritte a bilancio.

4. Composizione e variazione intervenuta nella consistenza delle altre principali voci.

RIMANENZE

Non vi sono rimanenze iscritte a bilancio.

CREDITI

I crediti iscritti a bilancio sono pari ad € 123.088. Lo scorso esercizio tale voce era iscritta per € 59.468, registrando un incremento di € 63.620.

Essi sono così composti:

I crediti verso clienti sono pari ad € 27.652. Lo scorso esercizio tale voce era iscritta per € 26.846, registrando un incremento di € 806. Essi sono già al netto del relativo fondo svalutazione crediti di € 2.638.

I crediti tributari sono relativi a ritenute d'acconto su interessi per € 4,

crediti erariali per ritenute da rimborsare di € 207, crediti per Iva per € 5.272 e crediti per Ires per € 19.274.

Lo scorso esercizio tale voce era complessivamente pari ad € 30.865, registrando un decremento di € 6.108.

I crediti per imposte anticipate sono pari ad € 633 rispetto al passato esercizio quando essi ammontavano ad € 1.711 registrando un decremento di € 1.077.

I crediti verso altri sono passati da € 46 ad € 70.046 e riguardano depositi cauzionali per € 46 e crediti infruttiferi verso la Fondazione Novarese dei Democratici di sinistra per € 70.000.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 6 c.c. si precisa che la suddivisione geografica della voce crediti non è rilevante.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano ad € 106.061. Sono relative a giacenze di cassa per € 40 e depositi bancari per € 106.021.

Lo scorso esercizio tale aggregato ammontava complessivamente ad € 227.555, per cui nell'esercizio registra un decremento di € 121.494.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Tale voce ammonta ad € 1.544 ed è relativa a risconti attivi che secondo il principio della competenza economica sono stati sospesi in quanto daranno la loro utilità negli esercizi futuri. Tale voce registra complessivamente un decremento di € 706 rispetto al passato esercizio quando ammontava ad € 2.250. I risconti attivi sono prevalentemente riconducibili a premi su polizze assicurative.

PATRIMONIO NETTO

Il capitale sociale ammonta ad € 100.000.

La riserva legale è pari ad € 20.000 ed è invariata rispetto al passato esercizio.

La riserva legale è destinabile esclusivamente a coperture perdite.

La riserva da rivalutazione ammonta ad € 333.296 ed è invariata rispetto al passato esercizio. Si segnala che:

- “Riserva legge 19/3/1983 n. 72” di € 36.160: trattasi di riserva in sospensione di imposta utilizzata negli esercizi anteriori per copertura perdite. Con deliberazione dell’Assemblea Straordinaria dei Soci del 12 giugno 2006 è stato eliminato il vincolo di sua ricostituzione previsto dall’art. 6, 2° comma, della Legge n. 72/1983;

- “Riserva D.L. 29 novembre 2008 n. 185” di € 297.136 : trattasi di riserva derivante da rivalutazione eseguita solo ai fini civilistici.

Esse sono destinabili a coperture perdite e, nel rispetto della normativa fiscale e dell’art. 2445 del c.c. (O.I.C. 28), ad aumenti di capitale e distribuzione ai soci.

La riserva straordinaria ammonta ad € 208.277 ed è invariata rispetto al passato esercizio.

La riserva straordinaria è destinabile a copertura perdite, ad aumenti di capitale o distribuzione ai soci.

La riserva disponibile ammonta ad € 67.544 rispetto lo scorso esercizio quando essa ammontava ad € 79.400 registrando un decremento di € 11.856 pari alla perdita di esercizio 2014. Essa è destinabile a coperture perdite, ad aumenti di capitale o distribuzione ai soci.

La voce versamenti soci conto aumento capitale ammonta ad € 55.291 invariata rispetto al passato esercizio.

La riserva soci conto aumento capitale è destinabile a coperture perdite, ad aumenti di capitale o distribuzione soci.

L'utile dell'esercizio è di € 6.742.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Alla voce fondo imposte differite è iscritto l'importo di € 138.564 decrementatosi di € 38.491 rispetto al passato esercizio quando esso ammontava ad € 177.054.

DEBITI

I debiti complessivamente ammontano ad € 27.406, registrando un decremento di € 49.647 rispetto al passato esercizio quando essi ammontavano ad € 77.053. Essi sono così composti:

I debiti verso soci per finanziamenti sono pari ad € zero rispetto al passato esercizio quando ammontavano ad € 50.000.

I debiti verso fornitori ammontano complessivamente ad € 4.411 e riguardano principalmente fatture da ricevere per € 3.289. Lo scorso esercizio tale voce ammontava ad € 4.353 registrando quindi un incremento di € 58.

I debiti tributari ammontano complessivamente ad € 21.376 e registrano un incremento di € 295 rispetto al passato esercizio quando essi ammontavano ad € 21.081. Essi sono così composti:

- Erario c/Irap € zero
- Erario c/Ires € 21.376

La voce altri debiti ammonta ad € 1.619 ed è costituita da debiti vari per € 19 e da depositi cauzionali passivi per € 1.600. Tale voce è invariata

rispetto al passato esercizio.

I debiti verso soci sono in regime infruttifero e rimborsabili a prima richiesta.

I debiti tributari sono al lordo degli acconti d'imposte iscritti alla sezione II voce 4-bis, dell'attivo circolante.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 6 c.c. si precisa che la suddivisione geografica della voce debiti verso fornitori non è rilevante.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Non sono iscritti ratei o risconti passivi.

5. Elenco delle partecipazioni in imprese collegate e controllate.

La società non possiede tale tipo di partecipazioni.

6. Debiti e crediti di durata superiore a cinque anni o assistiti da garanzie reali.

La società non ha debiti o crediti la cui scadenza è superiore a cinque anni, né assistiti da garanzie reali.

7. Oneri finanziari.

Non sono iscritti oneri finanziari a bilancio.

8. Proventi da partecipazioni.

La società non ha proventi da partecipazioni.

9. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

Non vi sono voci iscritte a tale titolo.

10. Differenze su cambi.

Ai sensi dell'art. 2426 n.8-bis c.c. si segnala che non vi sono utili o perdite su cambi da conversione da evidenziare alla fine dell'esercizio.

11. Operazioni di leasing.

Non sono presenti operazioni di leasing.

12. Componenti straordinarie.

Alla voce E) 21) del conto economico sono iscritte sopravvenienze passive per € 280.

13. Fiscalità differita / anticipata; imposte dell'esercizio.

Alla voce di Conto Economico n. 22 - Imposte dell'esercizio - sono iscritte le seguenti imposte:

Ires	21.376
Irap	zero
Imposte differite	-38.491
Imposte anticipate	1.077

La composizione della fiscalità anticipata / differita risulta dal seguente prospetto:

COMPOSIZIONE IMPOSTE DIFFERITE / ANTICIPATE		fiscalità Ires 24% e 27,50%	fiscalità Irap 3,90%
DIFFERENZE TEMPORANEE	IMPORTO		
<u>a fiscalità anticipata</u>			
F.do svalutazione crediti tassato	2.638	633	
		633 a	0 b
Totale fiscalità anticipata fine esercizio (a+b)		633	
Totale fiscalità anticipata inizio esercizio		1.711	

Incremento / Decremento imposte anticipate		-1.077	
<u>a fiscalità differita</u>			
2/5 Plusvalenza 2013	157.507	40.558	
Ammortamenti anticipati dedotti in passato	4.553	1.093	
Rivalutazione solo civilistica ex L. 185/08	347.358	83.366	13.547
		125.017	13.547
		c	d
Totale fiscalità differita fine esercizio (c+d)		138.564	
Totale fiscalità differita inizio esercizio		177.054	
Incremento / Decremento imposte differite		-38.491	
Totale Fiscalità differita / anticipata a fine esercizio		-137.931	
Totale Fiscalità differita / anticipata a inizio esercizio		-175.344	
Incremento / Decremento complessivo fiscalità diff. / antic.		37.413	

* * *

Vi prego di voler approvare il bilancio sottoposto alla Vostra attenzione.

* * *

Novara, 29 marzo 2016

L'amministratore unico

Dott. Alberto Reda