

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIALE ALDO MORO 62 BOLOGNA BO
Codice Fiscale	02111771206
Numero Rea	BO 413793
P.I.	02111771206
Capitale Sociale Euro	120.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	5.748	6.906
Totale immobilizzazioni immateriali	5.748	6.906
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.930.382	3.028.214
2) impianti e macchinario	1.473	2.735
Totale immobilizzazioni materiali	2.931.855	3.030.949
Totale immobilizzazioni (B)	2.937.603	3.037.855
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.930	10.035
Totale crediti verso clienti	6.930	10.035
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.189	8.571
Totale crediti tributari	7.189	8.571
5-ter) imposte anticipate	86.855	120.814
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.238	1.502
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.095
Totale crediti verso altri	1.238	2.597
Totale crediti	102.212	142.017
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	269.077	342.078
3) danaro e valori in cassa	202	154
Totale disponibilità liquide	269.279	342.232
Totale attivo circolante (C)	371.491	484.249
D) Ratei e risconti	1.671	1.865
Totale attivo	3.310.765	3.523.969
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
III - Riserve di rivalutazione	683.210	683.210
IV - Riserva legale	141.709	141.709
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	107.333	70.770
Varie altre riserve	1	-
Totale altre riserve	107.334	70.770
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(277.427)	(343.633)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	86.798	102.769
Totale patrimonio netto	861.624	774.825
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	298.573	365.036
Totale fondi per rischi ed oneri	298.573	365.036

D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	252.993	239.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.845.661	2.098.654
Totale debiti verso banche	2.098.654	2.338.202
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.698	1.662
Totale debiti verso fornitori	7.698	1.662
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.994	1.873
Totale debiti tributari	1.994	1.873
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.186	2.792
Totale altri debiti	8.186	2.792
Totale debiti	2.116.532	2.344.529
E) Ratei e risconti	34.036	39.579
Totale passivo	3.310.765	3.523.969

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	350.076	359.115
5) altri ricavi e proventi		
altri	229	797
Totale altri ricavi e proventi	229	797
Totale valore della produzione	350.305	359.912
B) Costi della produzione		
7) per servizi	49.874	45.604
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.158	1.158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	99.094	99.094
Totale ammortamenti e svalutazioni	100.252	100.252
14) oneri diversi di gestione	32.351	32.160
Totale costi della produzione	182.477	178.016
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	167.828	181.896
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	54	596
Totale proventi diversi dai precedenti	54	596
Totale altri proventi finanziari	54	596
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	104.024	115.952
Totale interessi e altri oneri finanziari	104.024	115.952
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(103.970)	(115.356)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	66.463	87.113
Totale rivalutazioni	66.463	87.113
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	66.463	87.113
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	130.321	153.653
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	9.564	11.423
imposte differite e anticipate	33.959	39.461
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	43.523	50.884
21) Utile (perdita) dell'esercizio	86.798	102.769

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	86.798	102.769
Imposte sul reddito	43.523	50.884
Interessi passivi/(attivi)	103.970	115.356
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	234.291	269.009
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	100.252	100.252
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	100.252	100.252
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	334.543	369.261
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	3.105	(5.914)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	6.036	(2.890)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	194	(1.463)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(9)	(25.072)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	6.883	(6.242)
Totale variazioni del capitale circolante netto	16.209	(41.581)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	350.752	327.680
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(109.504)	(120.889)
(Imposte sul reddito pagate)	(8.190)	(17.084)
(Utilizzo dei fondi)	(66.463)	(87.113)
Totale altre rettifiche	(184.157)	(225.086)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	166.595	102.594
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(239.548)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(239.548)	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(72.953)	102.594
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	342.078	239.534
Danaro e valori in cassa	154	104
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	342.232	239.638
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	269.077	342.078
Danaro e valori in cassa	202	154
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	269.279	342.232

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Attività, compagine sociale e governance

Attività sociale:

La società svolge l'attività di gestione di beni immobili di proprietà; in particolare la società, nell'esercizio in commento, ha locato la porzione immobiliare di proprietà, adibita ad uso ufficio, a soggetti privati e pubblici in virtù di contratti di locazione aventi durata pluriennale.

Compagine sociale:

Il capitale sociale è suddiviso in quote di diverso ammontare appartenenti a soci tutti enti di diritto pubblico; in particolare partecipano al capitale sociale le Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Emilia Romagna.

Governance ed organo di controllo:

- Governance: Amministratore Unico, Rag. Francesco Picone
- Organo di controllo: Sindaco Unico, Dr. Vincenzo Tardini.

Informazioni preliminari

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario.

Il presente bilancio è stato, inoltre, predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015, applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili nazionali emanati dall'OIC nel corso dell'anno 2016; per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi contabili si rimanda a quanto riferito nel successivo paragrafo della presente nota integrativa "*Applicazione dei principi contabili OIC emanati nel corso del 2016*".

Ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico, della Nota integrativa e del Rendiconto Finanziario viene rappresentata mediante il raffronto con i corrispondenti valori del precedente esercizio; ove le voci non siano tra loro comparabili, vengono adattate quelle relative all'esercizio precedente, fornendo nella Nota Integrativa i necessari commenti, se significativi.

Il Rendiconto Finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto e rappresenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 10.

I valori di bilancio e della nota integrativa, ove non diversamente indicato, sono espressi in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce "*Riserva da arrotondamento in Euro*" compresa tra le voci del Patrimonio Netto ed alla voce "*arrotondamenti in Euro*" classificata tra gli "*Altri ricavi proventi*" (A5) ovvero tra gli "*Oneri diversi di gestione*" (B14) del Conto Economico.

Nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa non siano ritenuti rilevanti per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società, ciò in ossequio al principio previsto dall'articolo 2423 del Codice Civile.

Si segnala che a partire dal presente bilancio vengono esposti nella Nota Integrativa i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio, riportati nei precedenti bilanci nella Relazione sulla Gestione, ciò a seguito delle modifiche introdotte dal D.Lgs. 139/2015.

L'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è, inoltre, commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa, a seguito dell'eliminazione dai prospetti di bilancio dei conti d'ordine disposta dal sopra richiamato Decreto.

Applicazione dei principi contabili OIC emanati nel corso del 2016

Il Decreto Legislativo 18 agosto 2015 n. 139, emanato in recepimento della Direttiva 34/2013/UE, ha aggiornato la disciplina del codice civile in merito ai bilanci d'esercizio e la disciplina del D.lgs. 127/1991 in tema di bilancio consolidato, apportando significative innovazioni applicabili già ai bilanci chiusi a decorrere dagli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2016.

A fronte delle innovazioni legislative introdotte dal D.lgs 139/2015, l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha quindi provveduto ad emanare, nel corso dell'anno 2016, l'aggiornamento dei principi contabili interessati dalle citate modifiche legislative.

A tali principi aggiornati, ove applicabili, si è fatto riferimento in sede di predisposizione del presente bilancio.

Al riguardo si precisa che la Società ha sì è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Si precisa inoltre che l'applicazione delle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dai nuovi principi contabili OIC ha comportato, modifiche ai criteri di valutazione e modifiche di classificazione conseguenti alla eliminazione e nuova creazione di voci nei prospetti di bilancio previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

Gli effetti derivanti dalle modifiche di classificazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, anche i saldi dell'esercizio precedente.

Gli effetti derivanti dalle modifiche ai criteri di valutazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando il saldo di apertura del patrimonio netto dell'esercizio 2016, rilevando tale rettifica nella voce "Utili/Perdite portati a nuovo" rettificando altresì, ai soli fini comparativi, il saldo di apertura del patrimonio netto e i dati comparativi dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio 2015 come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

Conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 29, infatti, l'applicazione retroattiva di un nuovo principio contabile comporta, ai soli fini comparativi, la rideterminazione degli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio comparativo (2015) come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile. In tale evenienza si è pertanto proceduto a rettificare, come di seguito dettagliato, il saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio precedente ed i dati comparativi dell'esercizio precedente come se i nuovi principi contabili fossero stati anche in tale bilancio.

Si riporta nella tabella qui di seguito la sintesi degli effetti derivanti dalle modifiche dei principi contabili sulle voci di Stato Patrimoniale:

Stato Patrimoniale	Attivo Immobilizzato	Attivo circolante	Ratei e risc. attivi	Fondi per rischi e oneri	Debiti	Ratei e risc. passivi	Patrimonio netto
Saldi al 31/12/2015							
- precedente bilancio	3.037.855	396.640	1.865	0	(2.344.529)	(39.579)	(1.052.252)
Strumenti finanziari derivati	0	0	0	(365.036)	0	0	365.036
Effetti fiscali	0	87.609	0	0	0	0	(87.609)
Saldi al 31/12/2015							
secondo i nuovi OIC	3.037.855	484.249	1.865	(365.036)	(2.344.529)	(39.579)	(774.825)

Si riporta di seguito la sintesi degli effetti derivanti dalle modifiche dei principi contabili sulle voci di Conto Economico:

Conto Economico	Valore della produzione (A)	Costi della produzione (B)	Proventi ed oneri finanziari (C)	Proventi straordinari (E20)	Oneri straordinari (E21)	Imposte	Utile (Perdita) dell'esercizio
Saldi al 31/12/2015- precedente bilancio	359.115	(178.016)	(115.356)	797	0	(29.977)	36.563
Variazione FV derivati - IRS	0	0	87.113	0	0	0	87.113
Riclassifica proventi straordinari	797	0	0	(797)	0	0	0
Effetti fiscali su variazione VF	0	0	0	0	(20.907)	0	(20.907)
Saldi al 31/12/2015							
secondo i nuovi OIC	359.912	(178.016)	(28.243)	0	(20.907)	(29.977)	102.769

I dati del Rendiconto Finanziario riferiti all'esercizio 2015 sono, inoltre, stati rideterminati ai fini comparativi per tenere conto delle rettifiche patrimoniali ed economiche derivanti dal *restatement* sopra dettagliato.

Principi generali di redazione del bilancio e criteri di valutazione

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

La valutazione secondo il principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci di bilancio, evitando compensazioni tra le perdite anche potenziali e gli eventuali profitti da non riconoscersi in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura

dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Nel rispetto del principio di competenza, inoltre, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente e d'attribuito all'esercizio al quale tali operazioni o eventi si riferiscono, indipendentemente dall'esercizio nel quale si realizzano i relativi effetti finanziari (incassi e/o pagamenti).

La valutazione delle voci di bilancio è stata, inoltre, eseguita tenendo conto della sostanza economica degli elementi dell'attivo e del passivo considerati al fine di esprimere il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC - in modo da consentire la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. Per loro natura le stime e le assunzioni possono subire variazioni di esercizio in esercizio, pertanto, i risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono, conseguentemente, riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, ovvero anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

I criteri di valutazione adottati nella formulazione del presente bilancio sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso dell'Organo di Controllo ove richiesto dal Codice Civile, al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli eventuali oneri accessori, e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni cumulati.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, viene sistematicamente ammortizzato e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione; la sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

Le aliquote di ammortamento applicate e rimaste invariate rispetto al precedente esercizio sono:

Categoria	Aliquote
Oneri pluriennali su contratti di mutuo	In base alla durata del contratto di mutuo

Come previsto dal principio contabile OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Ove tali indicatori dovessero sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del codice civile, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al valore netto contabile.

Il valore recuperabile di un'attività corrisponde al maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita. Il valore d'uso viene determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività stimati conformemente alle previsioni contenute nel principio contabile OIC 9.

Se il valore recuperabile risulta inferiore al suo valore contabile viene rilevato tale minor valore e la differenza viene imputata nel conto economico come perdita durevole di valore.

Qualora, inoltre, in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e rettificato dei rispettivi ammortamenti ed eventuali svalutazioni cumulati.

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito.

I costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti, mentre i costi di manutenzione straordinaria, ove producano un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti, ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzati nei limiti del valore recuperabile del bene.

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione stimata.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

In applicazione del principio della rilevanza di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, e di quanto previsto dal principio contabile di riferimento, nel primo esercizio di ammortamento le aliquote sono ridotte della metà.

I cespiti nuovi, del valore unitario inferiore ad €516,46, vengono integralmente spesi nel corso dell'esercizio in quanto è ragionevole prevedere che la loro utilità sia limitata all'esercizio in cui sono stati acquistati.

I cespiti alienati nel corso dell'anno non sono sottoposti ad ammortamento e le conseguenti minusvalenze o plusvalenze sono rilevate al lordo di tale componente di ammortamento.

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

I terreni non sono oggetto di ammortamento; se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato è scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento. L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è stato realizzato utilizzando le seguenti aliquote d'ammortamento rimaste invariate rispetto all'esercizio precedente:

Categoria	Aliquote d'ammortamento
Terreni	0,0%
Fabbricati	3,0%
Impianti apparecchiature ed attrezzature varie	15,0%
Impianti di allarme	30,0%
Impianti interni di comunicazione	25,0%
Mobili ufficio	12,0%
Arredi	15,0%

Come previsto dal principio contabile OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore per quanto concerne le immobilizzazioni materiali.

Ove tali indicatori dovessero sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del codice civile, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al valore netto contabile.

Il valore recuperabile di un'attività corrisponde al maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo (*fair value*), al netto dei costi di vendita.

Il valore d'uso viene determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività stimati conformemente alle previsioni contenute nel principio contabile OIC 9.

Se il valore recuperabile risulta inferiore al suo valore contabile viene rilevato tale minor valore e la differenza viene imputata nel conto economico come perdita durevole di valore.

Qualora, inoltre, in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

I crediti rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di *beni* sono rilevati in base al principio della competenza quando si verificano entrambe le seguenti condizioni: (i) il processo produttivo dei beni è stato completato; e (ii) si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I crediti originati da ricavi per prestazioni di *servizi* sono rilevati in base al principio della competenza quando il servizio è reso, cioè la prestazione è stata effettuata.

I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscritti in bilancio se sussiste "titolo" al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società.

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Conformemente alle indicazioni contenute nell'OIC 15, il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti siano irrilevanti; ciò generalmente avviene per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Come riferito in apertura di Nota Integrativa, la società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione per tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

I crediti vengono svalutati ove sussistano indicatori che facciano ritenere probabile che un credito abbia perso valore, ciò al fine di esprimere in bilancio il valore di presumibile realizzo degli stessi.

In tale evenienza, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite fondi svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore quantificati in misura tale da coprire:

- perdite per inesigibilità che si sono già manifestate;
- perdite per inesigibilità presunte che non si sono ancora manifestate;
- perdite che non si sono ancora manifestate per le quali è possibile prevedere la quantificazione in base a considerazioni economicamente plausibili (es. serie storica di dati aziendali, circostanze ambientali, fasi congiunturali, rischio paese, etc.).

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si sono estinti, ovvero allorché la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sia trasferita e con essa siano trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito.

Ove il credito venga cancellato dal bilancio la differenza fra il corrispettivo pattuito ed il valore contabile del credito al momento della cessione come perdita su crediti, iscritta alla voce B14 del Conto Economico, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura anche finanziaria.

I crediti oggetto di cessione per i quali non siano stati trasferiti sostanzialmente tutti i rischi rimangono, iscritti in bilancio e vengono assoggettati alle regole generali di valutazione previste dall'OIC 15; nel caso di anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario in contropartita dell'anticipazione ricevuta viene iscritto un debito di natura finanziaria.

Ove non specificato diversamente in bilancio, i crediti devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide sono rappresentate da depositi bancari e postali, assegni e da denaro e valori in cassa esistenti alla chiusura dell'esercizio.

I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, generalmente coincidente con il valore nominale.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

Ratei e Risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti, ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

La contropartita nel Conto Economico dell'iscrizione di un rateo o di un risconto trova collocazione tra i proventi ed i costi secondo natura.

Alla chiusura di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale dei ratei e dei risconti sono ancora rispettate ed, ove necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore, tenendo in considerazione, oltre al trascorrere del tempo, la recuperabilità dell'importo iscritto in bilancio.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto rappresenta la differenza tra le attività e le passività di bilancio.

Le operazioni tra la società ed i soci possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci.

La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della società, mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione delle somme ricevute sono iscritti nel Patrimonio Netto, mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione delle somme ricevute sono iscritti tra i debiti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (identificati per semplicità anche solo come "*derivati*") sono rilevati inizialmente quando la Società, divenendo parte delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è soggetta ai relativi diritti e obblighi.

Ad ogni data di chiusura del bilancio gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value* e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell'attivo nei casi di *fair value* positivo o dei fondi per rischi e oneri nei casi di *fair value* negativo.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di una attività, ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione e, nei casi di derivati non quotati, è determinato facendo ricorso a tecniche di valutazione appropriate, mediante assunzioni, parametri e livelli di gerarchia del *fair value* previsti dal principio contabile di riferimento.

Le variazioni di *fair value* rispetto all'esercizio precedente dei derivati che non sono qualificati come operazioni di copertura sono rilevate nelle specifiche voci di conto economico.

La società non si è avvalsa della facoltà di trattare il derivato sottoscritto nei precedenti esercizi (IRS) secondo la metodologia del *hedge accounting* (designando cioè una relazione di copertura tra il derivato ed il contratto di mutuo collegato), pur avendo originariamente sottoscritto il derivato con finalità di copertura.

Le variazioni di *fair value* di tale derivato vengono pertanto riflesse nel conto economico (tali effetti sono stati calcolati anche nel conto economico dell'anno 2015 presentato ai fini comparativi) rilevando la correlata fiscalità anticipata.

La differenza negativa di *fair value* al 1° gennaio 2016 è stata contabilizzata, al netto dei relativi effetti fiscali, nella voce " *Utili / (Perdite) a nuovo*" del Patrimonio Netto.

In un'apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427-bis, comma 1, del Codice Civile sul *fair value* degli strumenti finanziari derivati e quelle richieste dall'OIC 32.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di *beni* sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici.

I debiti relativi a *servizi* sono rilevati secondo il principio della competenza quando i servizi sono stati ricevuti, cioè quando la prestazione è stata effettuata.

I *debiti di natura finanziaria* e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della società al pagamento verso la controparte da individuarsi sulla base delle norme legali e contrattuali.

I debiti per *acconti* ricevuti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti *tributari*, i debiti verso *istituti di previdenza* e assistenza e gli *altri debiti*, sono iscritti in bilancio quando sorge l'obbligazione al pagamento.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Conformemente alle indicazioni contenute nell'OIC 19, ove gli effetti non siano rilevanti, il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ed i debiti sono rilevati in base al valore nominale; generalmente gli effetti non sono rilevanti se i debiti sono a breve termine.

Come riferito in apertura di Nota Integrativa, la società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, di applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione unicamente ai debiti sorti a partire dal 1° gennaio 2016.

I debiti valutati al costo ammortizzato sono inizialmente iscritti al valore nominale espresso al netto dei costi di transazione, dei premi, degli sconti e degli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito.

Alla chiusura di ciascun esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

I debiti non valutati al costo ammortizzato sono valutati successivamente al valore nominale maggiorato degli interessi passivi maturati, dedotti i pagamenti per capitale e interessi già eseguiti alla data di riferimento.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ove non specificato in bilancio i debiti devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

Riconoscimento dei ricavi, dei costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza.

I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio a pronti alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

Nei casi di applicazione del metodo del costo ammortizzato, gli interessi sono rilevati in base al criterio dell'interesse effettivo.

Gli altri oneri finanziari sono rilevati per un importo pari a quanto maturato nell'esercizio.

Imposte

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio.

Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

In conformità a quanto disciplinato dal Principio Contabile n°25 CNDCR, ove ne ricorrano i presupposti, vengono contabilizzate le imposte anticipate e differite in base al metodo della contabilizzazione dell'effetto fiscale sulle differenze temporanee fra i risultati annuali imponibili fiscalmente e quelli di bilancio che si prevede si annulleranno nei futuri esercizi.

Le imposte differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

In apposito paragrafo della Nota Integrativa viene riportato un prospetto di dettaglio delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo, nonché l'ammontare delle imposte anticipate eventualmente contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni, al netto dei relativi fondi, ammontano a:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
Immobilizzazioni Immateriali	5.748	6.906	<i>-1.158</i>
Immobilizzazioni Materiali	2.931.855	3.030.949	<i>-99.094</i>
Immobilizzazioni Finanziarie	0	0	<i>0</i>
Totale Attivo Immobilizzato	2.937.603	3.037.855	<i>-100.252</i>

Ammortamento e riduzione di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali è stato quantificato nelle misure esposte nei prospetti riportati nei seguenti paragrafi.

Le misure degli ammortamenti sono state determinate prudenzialmente tenuto conto del concorso delle singole immobilizzazioni iscritte in bilancio alla futura produzione di risultati economici, alla loro prevedibile vita utile e, laddove esistente, al loro valore di mercato.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è risultato, nell'anno in commento, complessivamente pari ad € 1.158 (come nell'esercizio 2015), mentre quello delle immobilizzazioni materiali è ammontato complessivamente ad € 99.094 (come nell'esercizio 2015).

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali vengono periodicamente sottoposte ad esame per verificare se abbiano subito perdite durevoli di valore, fatto quest'ultimo che non si è riscontrato nell'esercizio in esame, né in quelli precedenti non rendendo, pertanto, necessaria alcuna riduzione di valore.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

I movimenti intervenuti nella voce in commento nell'esercizio 2016 sono stati i seguenti:

	Saldi al	Ammortamenti	Saldi al	Incrementi	Ammortamenti	Saldi al
	31/12/2015	al 31/12/2015	31/12/2015	2016	2016	31/12/2016
Costi di impianto ed ampliamento	2.065	-2.065	0	0	0	0
Altre :						
a) oneri pluriennali	24.273	-17.367	6.906	0	-1.158	5.748
Totale	26.338	-19.432	6.906	0	-1.158	5.748

Come evidenziato nel prospetto sopra riportato le immobilizzazioni immateriali non hanno registrato alcun incremento nell'esercizio 2016.

Nella voce "*Altre immobilizzazioni immateriali*" sono stati capitalizzati in precedenti esercizi gli oneri pluriennali connessi all'accensione del mutuo contratto con la CARISBO S.p.A. per l'acquisizione dell'immobile di Viale Aldo Moro 62.

Gli oneri sopra descritti vengono ammortizzati per un periodo pari alla durata originaria del contratto di mutuo cui si riferiscono (21 anni).

La movimentazione intervenuta nell'esercizio 2016 è ulteriormente sintetizzata nella seguente tabella:

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.065	24.273	26.338
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.065	17.367	19.432
Valore di bilancio	-	6.906	6.906
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	1.158	1.158
Totale variazioni	-	(1.158)	(1.158)
Valore di fine esercizio			
Costo	2.065	24.273	26.338
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.065	18.525	20.590
Valore di bilancio	-	5.748	5.748

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito il dettaglio della movimentazione dei costi storici delle immobilizzazioni materiali registrato nell'esercizio 2016:

Categoria	Costi al 31/12/2015	Investimenti 2016	Alienazioni 2016	Costi al 31/12/2016
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Terreno	752.000	0	0	752.000
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	3.261.072	0	0	3.261.072
Totale	4.013.072	0	0	4.013.072
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti appar. e attrezzature varie	19.163	0	0	19.163
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale	31.558	0	0	31.558
<u>Attrezzature industriali e commerciali</u>	0	0	0	0
<u>Altri beni:</u>				
Mobili e macchine ord. Ufficio	564.730	0	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
Totale	832.235	0	0	832.235
<u>Immobilizzazioni in corso</u>	0	0	0	0
TOTALE COSTO STORICO	4.876.865	0	0	4.876.865

L'immobile di proprietà della società è sito in Bologna, Viale Aldo Moro n° 62, ed è stato acquistato in data 9 gennaio 2001 con atto del Notaio Errani, al prezzo complessivo di € 2.995.450.

Il costo di acquisto dell'immobile è stato incrementato di oneri di diretta imputazione per € 71.891 e di oneri di ristrutturazione per € 945.731.

Nel corso dell'esercizio 2016 non sono stati effettuati investimenti o disinvestimenti di immobilizzazioni tecniche.

Si ricorda che in ossequio alle disposizioni contenute nel principio contabile OIC 16, nella versione aggiornata nel mese di Agosto 2014, la società ha provveduto in precedenti esercizi a scorporare il costo storico riferito al fabbricato da quello riferibile al terreno. Il Principio Contabile OIC 16 nella versione aggiornata nel mese di Agosto 2014 ha, infatti, eliminato la previsione contenuta nella sua precedente versione che permetteva di non scorporare il valore del terreno dai fabbricati su cui essi insistono. Nel bilancio al 31 dicembre 2014 la Società ha, quindi, separato il valore complessivo di bilancio (pari ad € 4.013.072), imputando l'ammontare di € 3.261.072 al fabbricato ed il residuo ammontare di € 752.000 al terreno; tali valori sono stati determinati sulla base di un'apposita stima effettuata, con riferimento alla data di acquisto dell'immobile, da un professionista indipendente all'uopo incaricato dalla società.

Dall'esercizio 2014 la società ha, quindi, proseguito nel processo sistematico di ammortamento con riferimento al valore del solo fabbricato, utilizzando la medesima aliquota d'ammortamento dei precedenti esercizi (3%), nel presupposto che essa rappresenti ragionevolmente la vita utile residua del fabbricato.

I movimenti dei fondi di ammortamento intervenuti nell'esercizio 2016 sono stati i seguenti:

Fondi ammortamento	Saldi al 31/12/2015	Ammortamenti 2016	Utilizzi 2016	Saldi al 31/12/2016
<i><u>Terreni e fabbricati:</u></i>				
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	984.858	97.832	0	1.082.690
Totale	984.858	97.832	0	1.082.690
<i><u>Impianti e macchinari:</u></i>				
Impianti appar. e attrezzature varie	16.428	1.262	0	17.690
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale	28.823	1.262	0	30.085
<i><u>Attrezzature industriali e comm.li</u></i>				
	0	0	0	0
<i><u>Altri beni:</u></i>				
Mobili e arredi ufficio	564.730	0	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
Totale	832.235	0	0	832.235
TOTALE FONDO AMMORTAMENTO	1.845.916	99.094	0	1.945.010

Gli ammortamenti, per € 99.094, sono stati sistematicamente calcolati avuto riguardo all'usura dei cespiti ed alla loro residua vita utile sia fisica che economica.

Il valore dell'utilità futura dei cespiti è adeguatamente rappresentato dal valore netto dei singoli beni, pertanto, si proseguirà nel programma di ammortamento a quote costanti anche nel corso dei futuri esercizi, utilizzando le aliquote dettagliate in apertura di nota integrativa che corrispondono alla stima della vita utile residua dei singoli cespiti.

La movimentazione intervenuta nell'esercizio 2016 è ulteriormente sintetizzata nella seguente tabella:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.013.072	31.558	832.235	4.876.865
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	984.858	28.823	832.235	1.845.916
Valore di bilancio	3.028.214	2.735	-	3.030.949
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	97.832	1.262	-	99.094
Totale variazioni	(97.832)	(1.262)	-	(99.094)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.013.072	31.558	832.235	4.876.865
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.082.690	30.085	832.235	1.945.010
Valore di bilancio	2.930.382	1.473	-	2.931.855

Rivalutazione dei beni immobili ex D.L. 29 novembre 2008 n.185

Si ricorda che la società nell'esercizio chiuso al 31.12.2008 si è avvalsa della facoltà di rivalutare il valore dell'immobile strumentale di proprietà prevista dall'Art. 15, comma 16 e seguenti, D.L. 29 novembre 2008, n.185.

La rivalutazione ha interessato l'immobile strumentale (fabbricato ad uso ufficio sito in Bologna, Viale Aldo Moro 62 e relativi posti auto), appartenente alla categoria omogenea degli "immobili ammortizzabili", mentre non è stata operata alcuna rivalutazione per la categoria degli "immobili non ammortizzabili" (relativo terreno).

La rivalutazione dell'immobile è stata operata mediante la parziale riduzione del "fondo ammortamento" esistente alla data del 31 dicembre 2008, per un ammontare complessivo pari ad € 704.340.

A seguito della indicata riduzione del fondo ammortamento, il valore netto contabile dell'immobile, alla data del 31.12.2008, è stato adeguato ad un valore intermedio tra il valore ante rivalutazione ed il relativo valore corrente, valore quest'ultimo supportato da un'apposita perizia redatta da un tecnico esterno.

La citata metodologia di "riduzione del fondo ammortamento" utilizzata per la rivalutazione del valore del fabbricato iscritto in bilancio, è stata ritenuta prudentiale ed è stata adottata nel presupposto che la vita utile residua del fabbricato, a seguito della rivalutazione, sia rappresentativa dell'effettiva utilità futura dell'immobile.

Si può, quindi, attestare che la rivalutazione è stata operata nel pieno rispetto delle norme di legge che la disciplinano e che il valore dell'immobile iscritto in bilancio a seguito della rivalutazione non supera il valore realizzabile nel mercato e quello fondatamente ed effettivamente ad esso attribuibile con riguardo alla sua consistenza, capacità produttiva, ed effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa, nonché alle quotazioni rilevate sul mercato immobiliare per beni analoghi.

Si segnala, inoltre, che la società ha optato per il riconoscimento fiscale della rivalutazione ai sensi dell'articolo 15 comma 20 del D.L. 185/2008, corrispondendo un'imposta sostitutiva complessivamente ammontante ad € 21.130 (pari al 3% della rivalutazione operata).

L'imposta sostitutiva come sopra calcolata è stata, corrisposta all'Erario, nei precedenti esercizi, in tre rate annuali di pari ammontare maggiorate degli interessi legali (3% annuo).

Quale contropartita del maggior valore attribuito all'immobile strumentale (€ 704.340) è stata, inoltre, iscritta nel patrimonio netto un'apposita "Riserva di rivalutazione" per un ammontare pari ad € 683.210 (valore espresso al netto dell'imposta sostitutiva).

Operazioni di locazione finanziaria

Al termine dell'esercizio 2016 la società non aveva in essere operazioni di locazione finanziaria.

Attivo circolante

Qui di seguito sono esposti i dettagli ed è commentato il contenuto delle voci dell'attivo, del passivo e del conto economico non trattate negli altri paragrafi di questa nota integrativa.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Crediti verso clienti	0	7.185	-7.185
Crediti verso clienti per fatture da emettere	6.930	2.850	4.080
Totale crediti verso clienti	6.930	10.035	-3.105

Nel bilancio in esame non è stata accantonata alcuna somma a copertura del rischio su crediti, non sussistendo alcun ragionevole dubbio sulla esigibilità dei crediti esistenti alla data di chiusura dell'esercizio.

Crediti tributari

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Credito d'imposta L. 190/2014	0	797	-797
Erario c/IRES IRAP a nuovo	1.719	3.093	-1.374
Erario c/I.V.A.	5.470	4.681	789
Totale crediti tributari	7.189	8.571	-1.382

Imposte anticipate

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Imposte anticipate	86.855	120.814	-33.959
Totale imposte anticipate	86.855	120.814	-33.959

La voce rileva l'ammontare residuo al 31.12.2016 delle imposte anticipate contabilizzate nell'esercizio 2011 sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri e maturate nei precedenti periodi d'imposta (anni 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010). L'importo iscritto quale attività per imposte anticipate esprime il valore del beneficio fiscale potenziale connesso alle perdite pregresse non ancora utilizzate alla data del 31.12.2016 (ammontanti ad € 55.261), perdite che potranno essere computate in diminuzione dagli imponibili fiscali IRES dei futuri esercizi.

Nell'esercizio 2016 la società ha conseguito un reddito imponibile IRES lordo positivo per € 73.165 dal quale ha potuto dedurre perdite pregresse per € 65.485; conseguentemente è stato ridotto l'ammontare delle imposte anticipate iscritte in bilancio dell'importo di € 18.008 (27,5% della perdita fiscale utilizzata nel 2016).

Nel presente rendiconto si è, quindi, mantenuto l'importo residuo delle imposte anticipate contabilizzate sulle perdite IRES non ancora utilizzate sulla base delle seguenti considerazioni:

- assenza di un limite temporale per l'utilizzo delle perdite IRES riportate (nuova formulazione dell'art. 84 del D.P.R. 917/1986);
- realizzazione di un reddito imponibile fiscale ai fini IRES negli ultimi esercizi;
- la ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno assorbire le perdite riportabili;
- identificazione delle circostanze che hanno generato le perdite fiscali degli esercizi precedenti che si ritiene non si ripeteranno in futuro.

Si segnala, inoltre, che il saldo delle imposte anticipate iscritto nel presente e nel precedente esercizio, ai fini comparativi, è stato aggiornato (in aumento per l'ammontare di € 87.609 con riferimento al bilancio 2015 e di residui € 71.658 con riferimento al bilancio 2016) per tenere conto degli effetti fiscali conseguenti alla applicazione, con effetto retrospettivo, del principio contabile OIC 32 in relazione alla iscrizione del *fair value* negativo del derivato (IRS) in essere alla fine del presente e del precedente esercizio.

Ulteriori informazioni sulla composizione e movimentazione delle imposte anticipate sono rinvenibili al paragrafo relativo alla fiscalità differita ed anticipata riportato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Crediti verso altri

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
<i>esigibili entro l'esercizio successivo:</i>			
Altri crediti e costi anticipati	1.238	1.502	-264
<i>Totale crediti verso altri entro 12 mesi</i>	<i>1.238</i>	<i>1.502</i>	<i>-264</i>
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo:</i>			
Depositi cauzionali	0	1.095	-1.095
<i>Totale crediti verso altri oltre 12 mesi</i>	<i>0</i>	<i>1.095</i>	<i>-1.095</i>
Totale crediti verso altri	1.238	2.597	-1.359

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella si riportano le variazioni e le scadenze dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	10.035	(3.105)	6.930	6.930
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.571	(1.382)	7.189	7.189
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	120.814	(33.959)	86.855	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.597	(1.359)	1.238	1.238
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	142.017	(39.805)	102.212	15.357

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti domiciliati o residenti in Italia.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In bilancio non sono iscritti crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Il dettaglio delle disponibilità liquide iscritte in bilancio è il seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	342.078	(73.001)	269.077
Denaro e altri valori in cassa	154	48	202
Totale disponibilità liquide	342.232	(72.953)	269.279

Ulteriori informazioni riguardo la situazione finanziaria, la sua evoluzione e dinamica registrate nell'esercizio 2016 sono fornite anche nel rendiconto finanziario riportato in apertura della presente Nota Integrativa alla cui analisi si rimanda per ogni necessario approfondimento.

Ratei e risconti attivi

Il dettaglio dei ratei e risconti attivi è il seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	1.865	(194)	1.671
Totale ratei e risconti attivi	1.865	(194)	1.671

I ratei e risconti attivi iscritti in bilancio sono composti come segue:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
Risconti attivi imposta di registro	1.671	1.865	<i>-194</i>
Totale ratei e risconti attivi	1.671	1.865	<i>-194</i>

Oneri finanziari capitalizzati

La società nel presente e nei precedenti esercizi non ha capitalizzato oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto, dopo la contabilizzazione dell'utile dell'esercizio in corso ed avendo recepito gli effetti relativi all'applicazione retroattiva del principio contabile OIC 32, ammonta ad € 861.624 (contro € 774.825 dell'anno precedente) ed è dettagliato e descritto come riportato nelle seguenti tabelle.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio delle variazioni che sono intervenute nelle voci del patrimonio netto negli ultimi tre esercizi (nelle righe evidenziate con il simbolo * sono indicati gli effetti derivanti dall'applicazione retrospettiva dell'OIC 32 sulle singole voci che compongono il patrimonio netto):

Voci	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva di rivalutazione	Riserva straordinaria	Riserva arrotond. €	Utili/ (Perdite) a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Saldi al 31/12/2013	120.000	141.709	683.210	51.622	0	0	3.657	1.000.198
Destinazione Utile 2013	0	0	0	3.657	0	0	(3.657)	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2014	0	0	0	0	0	0	15.491	15.491
Saldi al 31/12/2014	120.000	141.709	683.210	55.279	0	0	15.491	1.015.689
Rettifica PN per iscrizione FV negativo derivato (*)	0	0	0	0	0	(343.633)	0	(343.633)
Destinazione Utile 2014	0	0	0	15.491	0	0	(15.491)	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Rettifica CE per variazione FV derivato (*)	0	0	0	0	0	0	66.206	66.206
Risultato anno 2015	0	0	0	0	0	0	36.563	36.563
Saldi al 31/12/2015	120.000	141.709	683.210	70.770	0	(343.633)	102.769	774.825
Riclassifica PN derivato (*)	0	0	0	0	0	66.206	(66.206)	0
Destinazione Utile 2015	0	0	0	36.563	0	0	(36.563)	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	1	0	0	1
Risultato anno 2016	0	0	0	0	0	0	86.798	86.798
Saldi al 31/12/2016	120.000	141.709	683.210	107.333	1	(277.427)	86.798	861.624

Il Capitale Sociale ha, inoltre, subito nel tempo le seguenti movimentazioni:

24 Luglio 2000	costituzione della società	51.646
12 Novembre 2001	conversione del capitale sociale in euro	(646)
3 Febbraio 2003	aumento del capitale sociale a pagamento	900.000
7 Marzo 2008	riduzione del capitale sociale	(831.000)
Totale Capitale Sociale al 31 Dicembre 2016		120.000

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva arrotondamenti in unità di euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto con separata evidenza dell'origine, della possibilità di utilizzo e della distribuibilità delle relative singole voci.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	120.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	683.210	Capitale	A;B;C	683.210
Riserva legale	141.709	Capitale	B	141.709
Altre riserve				
Riserva straordinaria	107.333	Utili	A;B;C	107.333
Varie altre riserve	1	Capitale		-
Totale altre riserve	107.334			107.333
Utili portati a nuovo	(277.427)			(277.427)
Totale	774.826			654.825
Quota non distribuibile				141.709
Residua quota distribuibile				513.116

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

Fondi per rischi e oneri

Il dettaglio è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Strumenti finanziari derivati passivi	298.573	365.036	-66.463
Totale fondi rischi ed oneri	298.573	365.036	-66.463

Come è possibile evincere dal prospetto sopra riportato i fondi e rischi ed oneri iscritti nel bilancio 2016 (per € 298.573) e nel precedente bilancio 2015 (per € 365.036) si riferiscono integralmente *alfair value* negativo relativo all'Interest Rate Swap sottoscritto dalla società per ottenere una copertura dal rischio di tasso connesso al mutuo ipotecario meglio descritto nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Come ampiamente commentato in precedenza nella presente Nota Integrativa, tali importi sono stati contabilizzati nel presente e nel precedente bilancio (ai fini comparativi) a seguito dell'applicazione retrospettica del principio contabile OIC 32 emanato nel mese di dicembre 2016 a seguito delle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 che ha modificato l'articolo 2426 del Codice Civile.

Per ulteriori informazioni sull'Interest Rate Swap sottoscritto dalla società si rimanda anche ai dettagli forniti nella relazione sulla gestione e nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	365.036	365.036
Variazioni nell'esercizio		

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Utilizzo nell'esercizio	66.463	66.463
Totale variazioni	(66.463)	(66.463)
Valore di fine esercizio	298.573	298.573

Debiti

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti iscritti in bilancio al 31.12.2016 raffrontati con le rispettive voci del precedente esercizio.

Debiti verso banche

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Mutui passivi esigibili entro 12 mesi	252.993	239.548	13.445
Mutui passivi esigibili oltre 12 mesi	1.845.661	2.098.654	-252.993
Totale debiti verso banche	2.098.654	2.338.202	-239.548

I debiti verso banche entro 12 mesi sono costituiti esclusivamente dalla quota a breve del mutuo ipotecario (rate in scadenza entro il 31 dicembre 2017) contratto con la CARISBO S.p.A.

Il mutuo ipotecario in commento ha le seguenti caratteristiche.

Tipologia:	Mutuo Ipotecario;
Ente erogante:	CARISBO S.p.A.;
Data di accensione:	09/01/2001;
Importo erogato:	€ 4.389.884; originariamente fissata al 31/12/2021 e prorogata da ultimo al
Scadenza:	31/12/2023;
Preammortamento:	1 anno;
Garanzia:	Ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62 per un importo complessivo di € 8.779.767;
Tasso d'interesse:	Tasso variabile pari all'Euribor a sei mesi maggiorato dello spread nominale annuo dello 0,59%;
Rimborso:	rate semestrali posticipate;
Debito residuo al 31/12/2016:	€ 2.098.654
Debito entro 12 mesi:	€ 252.993
Debito oltre 12 mesi:	€ 1.845.661
Quota oltre i 5 anni:	€ 683.498

Al fine di fornire un'informativa completa ed esaustiva in relazione al contratto di mutuo in essere al termine dell'esercizio si forniscono di seguito le informazioni relative alle rinegoziazioni effettuate nei precedenti esercizi.

Prima rinegoziazione del mutuo anno 2011

Si ricorda che nell'esercizio 2011 la società, al fine di conseguire un miglioramento della propria posizione finanziaria netta, ha concluso un atto di rinegoziazione del mutuo ai sensi dell' "Avviso Comune per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese verso il sistema creditizio", siglato in data 3 Agosto 2009 tra l'ABI e le altre associazioni dell'Osservatorio Banche Imprese.

A seguito dell'avvenuta rinegoziazione le condizioni originarie del mutuo sono state modificate tramite la sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo per due rate semestrali consecutive, con decorrenza a partire dalla rata scadente il 30/06/2011. La prima rata comprensiva anche della quota capitale è pertanto stata nuovamente pagata il 30/06/2012. Sino a tale data la società ha, quindi, corrisposto unicamente gli interessi calcolati sul debito residuo al tasso e con le modalità contrattualmente previsti.

Il rimborso del mutuo è ripreso dopo l'indicato periodo di sospensione con la periodicità stabilita nel contratto - con la conseguente traslazione del piano di ammortamento - con il pagamento della rate composte, sia dalla quota interessi, che dalla quota capitale.

Sono, infine, rimaste ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni e condizioni previste nell'originario contratto di mutuo, così come la relativa garanzia ipotecaria.

Rinegoziazione del mutuo anno 2015

Nel corso del mese di Luglio dell'esercizio 2015 la società, al fine di conseguire un ulteriore miglioramento della propria posizione finanziaria netta, ha concluso un ulteriore atto di rinegoziazione del mutuo ai sensi dell' "Avviso per il credito 2013", siglato in data 1° Luglio 2013 tra l'ABI e altre associazioni d'impresa.

La rinegoziazione ha comportato la modifica delle condizioni originarie del mutuo in relazione alla durata del mutuo tramite la sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo stesso per due semestri consecutivi a partire dalla rata scadente il 30/06/2015. La prima rata comprensiva anche della quota capitale è stata, quindi, nuovamente pagata il 30/06/2016. Sino a tale data la società ha unicamente corrisposto gli interessi, calcolati sul debito residuo, al tasso e con le modalità contrattualmente previsti.

Il rimborso del mutuo è ripreso, quindi, nell'esercizio 2016 con il pagamento della rate composte, sia dalla quota interessi che dalla quota capitale, dopo l'indicato periodo di sospensione, il tutto con la periodicità stabilita nel contratto.

A seguito della seconda rinegoziazione sono, infine, rimaste ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni e condizioni previste nell'originario contratto di mutuo, così come la relativa garanzia ipotecaria.

Debiti verso fornitori

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	6.256	0	6.256
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.442	1.662	-220
Totale debiti verso fornitori	7.698	1.662	6.036

Debiti tributari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Ritenute d'acconto IRPEF	1.978	1.865	113
Altri debiti verso l'erario	16	8	8
Totale debiti tributari	1.994	1.873	121

I debiti verso l'Erario sono stati liquidati all'inizio dell'esercizio corrente e, comunque, entro i termini previsti dalla legislazione vigente.

Altri debiti

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Atri debiti diversi	8.186	2.792	5.394
Totale altri debiti	8.186	2.792	5.394

Variazioni e scadenza dei debiti

Si riporta nella tabella seguente la rappresentazione sintetica della variazione e delle scadenze dei debiti iscritti in bilancio:

	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 banche	2.338.202	(239.548)	2.098.654	252.993	1.845.661	683.498
Debiti verso fornitori	1.662	6.036	7.698	7.698	-	-
Debiti tributari	1.873	121	1.994	1.994	-	-
Altri debiti	2.792	5.394	8.186	8.186	-	-
Totale debiti	2.344.529	(227.997)	2.116.532	270.871	1.845.661	683.498

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti in bilancio sono relativi a soggetti residenti o domiciliati in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti iscritti in bilancio con separata evidenza dei debiti che sono assistiti da garanzie reali su beni della società:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.098.654	2.098.654	-	2.098.654
Debiti verso fornitori	-	-	7.698	7.698
Debiti tributari	-	-	1.994	1.994
Altri debiti	-	-	8.186	8.186
Totale debiti	2.098.654	2.098.654	17.878	2.116.532

L'unico debito iscritto in contabilità assistito da garanzie reali su beni della società è il mutuo contratto con la CARISBO S.p. A. e meglio descritto in precedenza, mutuo che risulta assistito da un'ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62 per un importo complessivo di € 8.779.767.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In bilancio non risultano iscritti debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Ratei e risconti passivi

La variazione dei ratei e risconti passivi è stata la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	39.579	(5.543)	34.036
Totale ratei e risconti passivi	39.579	(5.543)	34.036

Il dettaglio dei ratei e risconti passivi è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
Ratei passivi per interessi	33.200	38.734	<i>-5.534</i>
Altri risconti passivi	836	845	<i>-9</i>
Totale ratei e risconti passivi	34.036	39.579	<i>-5.543</i>

Nota integrativa, conto economico

Di seguito sono esposte e commentate le principali voci di costo e ricavo del conto economico al 31 dicembre 2016 raffrontate con i rispettivi valori dell'esercizio precedente, anche al fine di fornire un'adeguata informativa sulle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Valore della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio delle voci di ricavo del valore della produzione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	Variazioni
Canoni di locazione immobili	334.942	341.409	-6.467
Recuperi spese e ricavi accessori caratteristici	15.134	17.706	-2.572
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	350.076	359.115	-9.039

Nel bilancio in esame sono stati classificati tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni anche i ricavi derivanti dai riaddebiti di spese (di prevalente natura condominiale) ai conduttori degli immobili eseguiti in conformità dei contratti di locazione in essere; il dato del 2015 è stato espresso in termini omogenei ai fini comparativi.

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

La società nell'esercizio 2016 ha esercitato unicamente l'attività immobiliare volta alla locazione e gestione dell'immobile di proprietà e dei relativi posti auto situati in Bologna.

I ricavi caratteristici conseguiti nell'esercizio 2016 per locazioni attive ammontano complessivamente pari ad € 334.942 (pari ad € 341.409 nell'esercizio 2015), si riferiscono esclusivamente ai canoni di locazione del complesso immobiliare sito in Bologna Viale Aldo Moro 62.

L'immobile sopra descritto, infatti, è stato locato come segue:

- (i) porzione immobiliare locata all'Unione Regionale delle Camere di Commercio dell'Emilia Romagna per un canone nel 2016 pari ad € 217.536;
- (ii) porzione immobiliare locata alla società APT Servizi S.r.l. per un canone nel 2016 pari ad € 3.900;
- (iii) porzione immobiliare locata alla Regione Emilia-Romagna per un canone nel 2016 pari ad € 55.006;
- (iv) porzione immobiliare locata ad IFOA per un canone nel 2016 pari ad € 58.500.

Nell'esercizio in commento sono stati, inoltre, registrati altri proventi derivanti da riaddebiti eseguiti nei confronti dei conduttori complessivamente ammontanti ad € 15.134.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni attive	334.942
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.134
Totale	350.076

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Sotto il profilo geografico si deve segnalare che i ricavi delle vendite e delle prestazioni registrati nell'esercizio 2016 (così come quelli degli esercizi precedenti) sono stati conseguiti esclusivamente in relazione alla locazione dell'immobile di proprietà sito in Bologna e sono maturati nei confronti di soggetti domiciliati o residenti in Italia.

Costi della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio delle voci dei costi della produzione:

Costi per servizi

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
Servizi e consulenze amministrativi, legali e notarili	5.474	7.405	-1.931
Energia elettrica	11.813	12.467	-654
Spese condominiali	21.860	15.216	6.644
Compensi Amministratore Unico	5.897	6.152	-255
Compensi Revisore unico	2.164	2.258	-94
Altri oneri organi sociali	0	57	-57
Acqua	1.637	1.002	635
Assicurazioni	1.000	1.000	0
Spese e commissioni bancarie	22	36	-14
Postali	7	11	-4
Totale costi per servizi	49.874	45.604	4.270

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.158	1.158	0
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	99.094	99.094	0
Svalutazione dei crediti	0	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	100.252	100.252	0

Oneri diversi di gestione

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
IMU	23.243	23.243	0
Imposte deducibili	8.429	8.329	100
Diritto annuale CCIAA	142	156	-14
Concessioni governative	310	310	0
Altre oneri di gestione	78	122	-44
Sopravvenienze passive	149	0	149
Totale oneri diversi di gestione	32.351	32.160	191

Proventi e oneri finanziari

Si riporta di seguito il dettaglio dei proventi e degli oneri finanziari conseguiti nell'esercizio ed in quello precedente.

Proventi finanziari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
Interessi attivi su c/c bancario	54	591	-537
Interessi attivi diversi	0	5	-5
Totale Proventi finanziari	54	596	-542

Oneri finanziari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
Interessi passivi su mutui	11.418	16.510	-5.092
Differenziali passivi su IRS e vari	92.606	99.443	-6.837
Totale Oneri finanziari	104.024	115.953	-11.929

I proventi e gli oneri finanziari sono stati imputati a conto economico nel rispetto del principio di competenza temporale.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	104.024
Totale	104.024

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

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono registrati elementi di ricavo o costo di entità o incidenza eccezionali.

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

Imposte correnti

La società ha conteggiato le imposte correnti nelle seguenti misure, imputandole al conto economico alla voce 22:

	Imponibile	%	Imposta
IRES	7.680	x 27,5%	2.112
IRAP	191.071	x 3,9%	7.452
TOTALE IMPOSTE CORRENTI 2016			9.564

Riconciliazione tra onere fiscale di bilancio ed onere fiscale teorico

Conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25 si riporta di seguito la riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale effettivo.

	<i>Imponibile</i>	<i>Imposta</i>
Utile / (Perdita) prima delle imposte	130.321	
Onere fiscale teorico (27,5%)		35.838
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-	
Reversal delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-	
Differenze permanenti	-57.156	
Utilizzo perdite pregresse	-65.485	
Imponibile fiscale IRES	7.680	
IRES Netta		2.112
IRAP calcolata su una base imponibile diversa dal risultato ante imposte	191.071	7.452
Totale imposte correnti dell'esercizio 2016		9.564

Imposte anticipate e differite

La movimentazione delle differenze temporanee e delle imposte anticipate, intervenuta nell'anno 2016, è la seguente:

DESCRIZIONE	DIFFERENZE TEMPORANEE				%	IMPOSTE ANTICIPATE			
	Saldo al 31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2016		Saldo al 31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2016
Perdite Ires	120.746	0	65.485	55.261	27,5%	33.205	0	18.008	15.197
Fair value derivato	365.036	0	66.463	298.573	24,0%	87.609	0	15.951	71.658
Totali	485.782	0	131.948	353.834		120.814	0	33.959	86.855

Nel presente rendiconto non sono state accantonate imposte differite passive non sussistendone i presupposti.

Informazioni ex Art. 10 legge 19 Marzo 1983 n.72

In conformità a quanto richiesto dalla norma in oggetto, sono esposti qui di seguito i valori delle rivalutazioni legali effettuate sulle immobilizzazioni in patrimonio al 31 Dicembre 2016:

Categorie di beni	Rivalutazioni	
	D.L. 185/2008	Totale
Immobili strumentali	704.340	704.340
Totali	704.340	704.340

Imposte latenti sulle voci del patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 Dicembre 2016 evidenzia le seguenti riserve che, in caso di loro distribuzione o di liquidazione della società, potrebbero essere soggette a tassazione:

Riserve da rivalutazione	Evidenziate in bilancio	Portate a Capitale Sociale	Totale riserve da rivalutazione
Riserva da rivalutaz. ex D.L. 29/11/2008 n° 185	683.210	0	683.210
Totale riserve da rivalutazione	683.210	0	683.210

Sulla "*Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008*" iscritta in bilancio non sono state contabilizzate imposte differite, non sussistendo, allo stato, ragionevoli previsioni di utilizzo della stessa con modalità tali da far sorgere il presupposto della loro tassazione.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

In apertura di Nota integrativa è stato riportato il rendiconto finanziario (calcolato in termini di flusso di cassa secondo il metodo indiretto), al fine di fornire un'analisi dettagliata della situazione finanziaria della società e della sua evoluzione registrata nel 2016.

Nota integrativa, altre informazioni

Si forniscono di seguito le ulteriori informazioni di bilancio non altrove rinvenibili nella presente nota integrativa.

Azioni di godimento, obbligazioni, titoli e valori similari

La società non è interessata dalla voce in esame.

Finanziamenti dei soci

I soci non hanno in essere con la società alcuna forma di finanziamento.

Patrimoni destinati

La società non ha costituito patrimoni destinati in via esclusiva ad uno specifico affare ai sensi degli artt. 2447 bis e segg. c.c.

Proventi da partecipazioni

La società nel corso del 2016, così come nel precedente esercizio 2015, non ha percepito alcun provento da partecipazioni.

Variazioni cambi

La società non è interessata dalla voce in esame.

Strumenti finanziari derivati

Come anticipato la società, al fine di ottenere copertura dal "rischio di tasso" connesso al mutuo ipotecario ventennale a tasso variabile sopra descritto, ha stipulato un contratto derivato (IRS) meglio identificato e descritto come segue.

Si ricorda al riguardo che il contratto siglato con l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. è stato oggetto di rimodulazione in data 23 Ottobre 2014.

Il contratto di copertura ora vigente, identificato dal numero 13679689, ha le seguenti caratteristiche:

- Controparte con cui si è concluso il contratto: CARISBO S.p.A.
- Entità e natura dello strumento finanziario in essere al 31.12.2016: l'I.R.S. ha un "Capitale di riferimento" di € 2.453.159 ed un "Capitale in vita" al 31.12.2016 di € 1.845.661 e prevede un tasso fisso annuale definito sino alla scadenza pari al 4,66%.
- Criteri di valutazione: il contratto derivato in essere è stato valutato al *fair value* alla data del 1.1.2016 (ed ai fini comparativi alla data del 1.1.2015); le variazioni di *fair value* sono imputate a conto economico;
- Durata: l'*Interest Rate Swap* terminerà il 30/12/2022;
- Informazioni ex art. 2427-bis c.c. sul valore equo dello strumento derivato in essere al 31.12.2016: il valore corrente di mercato "Mark to Market" dell'IRS sopra descritto alla data di chiusura dell'esercizio 2016 è stimato in € 298.573 (a debito per la nostra società), mentre il relativo "Presunto esborso massimo" in caso di anticipata estinzione del contratto stesso, sempre alla data del 31.12.2016, stimato dalla Banca è pari ad € 311.172.

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

Si riporta di seguito il dettaglio dei compensi spettanti agli Amministratori ed al Sindaco Unico della società nell'anno 2016.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	5.897	2.164

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso titoli.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Il dettaglio degli impegni, della garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale e non altrove trattati nella presente Nota Integrativa è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
<u>GARANZIE REALI PRESTATE</u>			
Garanzie reali concesse su beni immobili di proprietà	8.779.767	8.779.767	0
<u>IMPEGNI</u>	0	0	0
<u>RISCHI</u>	0	0	0
<u>ALTRI CONTI D'ORDINE</u>	0	0	0
Totali	8.779.767	8.779.767	0

Le "Garanzie reali prestate" si riferiscono all'ipoteca di primo grado accesa sull'immobile di proprietà della società, sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62, e concessa a favore dell'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. in relazione al mutuo da questo erogato nel corso dell'esercizio 2001 ed avente scadenza il 31/12/2023.

	Importo
Garanzie	8.779.767
di cui reali	8.779.767

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

Nei primi tre mesi dell'esercizio 2017 non si sono verificati fatti di rilievo che richiedano una specifica menzione in Nota Integrativa.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone di destinare l'utile dell'esercizio 2016, complessivamente ammontante ad € 86.798, a parziale diminuzione della riserva "Utili/ (Perdite) a nuovo" esistente in bilancio ed ammontante ad € 277.427.

Nota integrativa, parte finale

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Bologna (BO), 31/03/2017

Rag. Francesco Picone, Amministratore Unico

Dichiarazione di conformità del bilancio

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L.

con sede in Bologna viale Aldo Moro n° 62

Capitale Sociale Euro 120.000 i.v.

Registro delle Imprese di Bologna e C.F. n° 02111771206

* * *

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Egregi soci,

il bilancio consuntivo dell'esercizio 2016 della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., che siete chiamati ad approvare, chiude con un utile di esercizio pari ad € 86.798.

La gestione dell'anno 2016, in particolare, può essere commentata come segue.

1. APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI OIC EMANATI NEL CORSO DEL 2016

Come ampiamente riferito in Nota Integrativa i dati di bilancio e quelli relativi all'esercizio 2015 presentati ai fini comparativi risentono dell'applicazione delle novità introdotte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2015 n.139 e dai correlati nuovi principi contabili OIC adottati nel corso del 2016.

In apposita sezione della Nota Integrativa sono dettagliati gli effetti derivanti dall'applicazione retrospettiva al 2015 delle citate novità legislative.

I dati commentati nel prosieguo della presente Relazione, ove riferiti all'esercizio 2015, devono pertanto intendersi riferiti ai valori determinati come se i nuovi principi contabili fossero stati applicati già da tale periodo, così come rappresentati ai fini comparativi negli schemi di bilancio e commentati in Nota Integrativa

2. INFORMAZIONI GENERALI SULLA GESTIONE

L'esercizio in commento, come già anticipato in Nota Integrativa è stato caratterizzato dalla gestione dell'immobile di proprietà che, anche in questo esercizio, è stato posto a reddito per l'intera superficie.

Nel corso dell'esercizio 2016 la società non ha realizzato ulteriori investimenti in immobilizzazioni tecniche, né disinvestimenti di sorta. L'immobile proprietà della Società è stato, infatti, integralmente ristrutturato e dotato di impianti, mobili ed arredi moderni e funzionali in grado di soddisfare appieno le esigenze degli attuali conduttori.

La gestione caratteristica della società ha fatto segnare una differenza positiva tra valore e costi della produzione pari ad € 167.828 in flessione rispetto all'esercizio 2015 (periodo nel quale ammontò ad € 181.896) a causa principalmente dell'incremento dei costi per servizi condominiali e del decremento dei ricavi per locazioni attive.

La gestione dell'esercizio 2016, ha fatto, inoltre, segnare un risultato positivo ante imposte per € 130.321 (positivo per € 153.653 nel 2015) ed un utile netto di esercizio pari, come indicato in premessa, ad € 86.798, dopo aver contabilizzato imposte correnti e differite di competenza pari complessivamente ad € 43.523.

RICAVI

Il valore della produzione dell'esercizio 2016 è ammontato complessivamente ad € 350.305 (€ 359.912 nel 2015) così suddiviso:

- € 334.942 per canoni attivi di locazione (relativi alla locazione dell'immobile di proprietà);
- ed € 15.134 derivanti da recuperi spese e ricavi vari.

COSTI

I principali costi che hanno gravato sul bilancio in esame sono costituiti dalle seguenti voci:

- a) Ammortamenti: le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state sistematicamente ammortizzate nell'esercizio in commento. Gli ammortamenti dell'esercizio ammontano complessivamente ad € 100.252 (medesimo ammontare registrato nel 2015);
- b) IMU: ammontante complessivamente ad € 23.243 (come nel 2015);
- c) Spese condominiali: sono ammontate complessivamente ad € 21.860 (€ 15.216 nel 2015).
- d) Oneri finanziari netti: gli oneri finanziari netti sono ammontati complessivamente ad € 103.970 (€ 115.356 nel 2013). A tale proposito occorre sottolineare che gli oneri finanziari costituiranno anche in futuro una componente rilevante del conto economico della società e che il rischio di variabilità del tasso di interesse passivo pattuito per il mutuo ipotecario contratto dalla società risulta contenuto nei limiti

previsti dal contratto di *Interest Rate Swap* dettagliatamente descritto nella nota integrativa ed al successivo paragrafo 7 della presente relazione sulla gestione.

3. INVESTIMENTI

Come precedentemente anticipato nell'esercizio in esame non sono stati effettuati investimenti in immobilizzazioni tecniche (come era avvenuto anche nel 2015).

4. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla luce di quanto sopra riportato si ha ragione di ritenere che, se non accadranno avvenimenti negativi allo stato non previsti, l'esercizio 2017 dovrebbe chiudere con un risultato in linea con quello dell'esercizio in commento.

5. ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La società, per il tipo di attività che svolge, non è interessata dalla voce in esame.

6. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

La società non è interessata dalla voce in esame.

7. INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

La società, come già ampiamente riportato in nota integrativa, ha in essere alla data del 31.12.2016 un contratto derivato - *Interest Rate Swap* - volto a fronteggiare l'esposizione al rischio di tasso di interesse connesso al mutuo ipotecario ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile di proprietà.

Si rammenta che il contratto di copertura siglato con l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. è stato oggetto di rimodulazione in data 23 Ottobre 2014, al fine di adeguare la durata del derivato (originariamente fissata al 31/12/2018) alla durata che il mutuo aveva a tale data ed ottenere un tasso di interesse fisso per l'intera durata residua del mutuo pari al 4,66% (contro la precedente misura del 5,95%).

Il contratto di copertura ora vigente, identificato dal numero 13679689, ha le caratteristiche dettagliatamente riportate in nota integrativa alla cui lettura si rimanda per ogni ulteriore commento.

Come ampiamente riferito in nota integrativa, in ossequio alle nuove previsioni in materia

di bilancio ed alle indicazioni contenute nell'OIC 32, il *fair value* negativo del citato strumento derivato (pari ad € 298.573) ed è stato iscritto in bilancio tra i fondi rischi ed oneri con contropartita una riserva negativa denominata "*Utili/(Perdite) a nuovo*".

Il principio contabile è stato, inoltre, applicato retrospettivamente come se il nuovo trattamento ivi previsto fosse sempre stato applicato, rettificando ai soli fini comparativi i saldi del bilancio 2015 come indicato in apposito paragrafo della Nota Integrativa.

Gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* del derivato sono stati contabilizzati nel conto economico e sono analiticamente descritti in nota integrativa.

8. ESPOSIZIONE DELLA SOCIETA' AI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

I principali fattori di rischio ai quali può essere esposta la Società sono classificabili nelle seguenti categorie:

- *Rischi strategici ed operativi;*
- *Rischi finanziari;*

Per quanto attiene ai "*Rischi strategici ed operativi*" possiamo rilevare che l'Organo Amministrativo ha sempre adottato scelte gestionali graduali e progressive per evitare i rischi conseguenti a repentini cambiamenti di mercato che possono anche conseguire alla particolare fase recessiva dell'economia nazionale ed internazionale.

L'Organo amministrativo, inoltre, anche nell'esercizio in esame ha continuato a perseguire il progressivo contenimento dei costi di gestione.

Il particolare *business* gestito dalla Società (gestione immobiliare) consente la possibilità di sviluppare piani strategici a medio lungo termine ritenuti attendibili anche avuto riguardo ai soggetti cui sono locati gli immobili di proprietà della società.

Per quanto attiene ai "*Rischi finanziari*" essi sono generalmente connessi: (i) ai rischi di tasso di interesse, (ii) ai rischi di tasso di cambio, (iii) ai rischi di insolvenza della clientela ed (iv) ai rischi di liquidità.

Il "*rischio di tasso di interesse*" connesso al mutuo ventennale contratto dalla società è stato affrontato come riferito al precedente paragrafo 7.

La società, considerata la particolare attività svolta non è, invece, soggetta a rischi collegati ai "*tassi di cambio*" operando esclusivamente nell'area valutaria dell'Euro.

Per quanto attiene al "*rischio di credito*" si può partecipare che le posizioni creditizie vengono monitorate con riferimento al grado di affidabilità di ogni singolo Cliente, ai flussi

di incasso ed avendo riguardo alla tipologia della clientela della società; ciò precisato posso riferire che nel presente bilancio non sono iscritti crediti di dubbia esigibilità.

Il "rischio di liquidità", connesso alle difficoltà riscontrabili nel reperire le risorse finanziarie necessarie ad adempiere regolarmente e tempestivamente alle obbligazioni assunte, è, infine, costantemente monitorato e si ritiene che, allo stato attuale la società, considerata anche la prevedibile futura evoluzione della gestione, disponga di fonti di finanziamento e fondi sufficienti a soddisfare le prevedibili future necessità finanziarie di breve/medio termine.

9. MOVIMENTAZIONE DELLE AZIONI PROPRIE

La società non è interessata dalla voce in esame.

10. INDICATORI FINANZIARI, PATRIMONIALI E REDDITTUALI

Si riportano di seguito i principali indici ed indicatori riferiti alle performance di bilancio dell'anno 2016, raffrontati con gli omologhi valori del precedente esercizio (si precisa al riguardo che gli indicatori e gli indici del bilancio 2015 sono stati riformulati secondo basi omogenee a quelle del 2016, a seguito delle differenti classificazioni e criteri di valutazione adottati a seguito delle novità introdotte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2015 n. 139).

		2016	2015
Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni			
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 2.162.834	-€ 2.384.939
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,28	0,25
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 18.600	€ 12.288
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,99	1,00

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	2,84	3,55
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	2,44	3,02

2016**2015****Indici di redditività**

ROE netto	<i>Risultato netto / Mezzi propri</i>	10,07%	13,26%
ROE lordo	<i>Risultato lordo / Mezzi propri</i>	15,13%	19,83%
ROI	<i>Risultato operativo / (Capitale investito operativo - Passività operative)</i>	6,75%	6,85%
ROS	<i>Risultato operativo / Ricavi di vendite</i>	57,12%	59,38%

Indicatori di solvibilità

Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	- € 18.600	€ 12.288
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,94	1,03
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	- € 18.600	€ 12.288
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,94	1,03

* * *

Signori Soci,

le considerazioni ed i fatti esposti nella presente relazione sulla gestione, unitamente agli elementi diffusamente esposti nella nota integrativa al bilancio, mi consentono di proporVi di approvare il bilancio sottoposto al vostro esame destinando l'utile dell'esercizio come indicato nella Nota Integrativa.

Bologna, li 31 Marzo 2017

L'Amministratore Unico**Rag. Francesco Picone**

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'assemblea dei soci della società
UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l.

Premessa

Il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione **A)** la “*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39*” e nella sezione **B)** la “*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*”.

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È mia la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei

principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Unioncamere Emilia-Romagna Servizi S.r.l. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'amministratore unico società Unioncamere Emilia-Romagna Servizi S.r.l., con il bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia-Romagna Servizi S.r.l. al 31 dicembre 2016. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia-Romagna Servizi S.r.l. al 31 dicembre 2016.

B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il sindaco unico dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

E' stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di

conseguenza, i miei controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente su:

- i risultati dell'esercizio sociale;
- l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, ho preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Ho, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli dell'Organo di controllo (Sindaco Unico).

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, è possibile affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'amministratore unico sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Sindaco Unico non ha rilasciato pareri.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'amministratore unico e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

L'amministratore unico ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c..

Tali documenti mi sono stati consegnati in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

Il Sindaco Unico ha, quindi, esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che chiude con un risultato netto positivo di euro 86.798, in merito al quale si possono fornire le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non sono sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, ciò ad eccezione del cambiamento del criterio di valutazione relativo ai contratti derivati che si è reso necessario per effetto della prima applicazione delle modifiche introdotte nell'art. 2426 c.c. ad opera del D.Lgs n. 139/2015;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Sindaco Unico e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'Organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 86.798.

Si concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore unico in nota integrativa.

I risultati della revisione legale del bilancio svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta propongo all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Bologna, 7 aprile 2017

Il Sindaco Unico

Dr Vincenzo Tardini