I.P. IMMOBILIARE SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VICOLO R. SELVATICO 16 - 33170 PORDENONE (PN)
Codice Fiscale	04331440273
Numero Rea	PN 000000357265
P.I.	04331440273
Capitale Sociale Euro	340.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Appartenenza a un gruppo	si

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.805.484	1.844.689
III - Immobilizzazioni finanziarie	20	20
Totale immobilizzazioni (B)	1.805.504	1.844.709
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.481	917
Totale crediti	2.481	917
IV - Disponibilità liquide	202	198
Totale attivo circolante (C)	2.683	1.115
D) Ratei e risconti	15	0
Totale attivo	1.808.202	1.845.824
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	340.000	340.000
VI - Altre riserve	1	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(28.504)	(48.645)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	26.408	20.141
Totale patrimonio netto	337.905	311.496
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.467.555	1.529.824
Totale debiti	1.467.555	1.529.824
E) Ratei e risconti	2.742	4.504
Totale passivo	1.808.202	1.845.824

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	108.000	100.875
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.324	198
Totale altri ricavi e proventi	1.324	198
Totale valore della produzione	109.324	101.073
B) Costi della produzione		
7) per servizi	7.559	6.010
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	41.155	41.116
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	41.155	41.116
Totale ammortamenti e svalutazioni	41.155	41.116
14) oneri diversi di gestione	11.091	11.202
Totale costi della produzione	59.805	58.328
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	49.519	42.745
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	23.401	18.303
Totale interessi e altri oneri finanziari	23.401	18.303
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(23.401)	(18.303)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	26.118	24.442
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.987	4.301
imposte differite e anticipate	(2.278)	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(1)	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(290)	4.301
21) Utile (perdita) dell'esercizio	26.408	20.141

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.
Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.
Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.
Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.
La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.
Non viene redatta la relazione sulla gestione, come ammesso dall'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto sono fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428
Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia un risultato positivo di euro 26.408,00.
La Cooperativa Itaca socio unico di I.P. Immobiliare sta gestendo a regime l'attività - iniziata ad agosto 2020 - in forza dell'immobile costruito dalla scrivente nel Comune di Campagna Lupia, destinato a Comunità Alloggio per pazienti psichiatrici a modulo estensivo C.E. n. 6/2016.
Si precisa che l'immobile citato è affittato alla stessa Itaca che ha ottenuto necessario accreditamento da parte delle autorità regionali competenti.
Non ci sono fatti di rilievo da segnalare.

Principi di redazione

Criteri di formazione

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.
In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.
Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.
Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.
Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.
Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci

precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.
Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.
Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente. La società si è valsa della facoltà concessa dall'art. 2435-bis, comma 8, del codice civile alle società che redigono i bilanci in forma abbreviata di iscrivere i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.
Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Informazioni ai sensi dell'art. 1, comma 125, legge 124/2017

In merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui all'art.1, comma 125, primo periodo, L. 124/2017 la società attesta di non aver ricevuto nel corso del 2022 alcun contributo.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Per quanto riguarda il fabbricato, nell'esercizio 2020, si è proceduto alla revisione della stima della vita utile dello stesso in considerazione della peculiarità del cespite direttamente funzionale all'attività esercitata dalla Cooperativa Itaca, controllante e socio unico dal 2020: così la quota di ammortamento del fabbricato è stata definita al 2% annuo e la quota di ammortamento degli arredi al 10%.

Il terreno, relativo all'area di sedime dell'immobile in corso di costruzione, non esaurendo nel tempo la sua utilità, non è stato ammortizzato.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti
I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono relativi a depositi cauzionali per utenze.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.
Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:
il costo storico;
le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.957.691	20	1.957.711
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	113.002		113.002
Valore di bilancio	1.844.689	20	1.844.709
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.950	-	1.950
Ammortamento dell'esercizio	41.155		41.155
Totale variazioni	(39.205)	-	(39.205)

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di fine esercizio			
Costo	1.959.641	20	1.959.661
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	154.157		154.157
Valore di bilancio	1.805.484	20	1.805.504

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa d all'art. 2435-bis c.c.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2	2.479	2.481	2.481
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	917	2.479	2.481	2.481

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	122	53	175
Denaro e altri valori in cassa	76	(49)	27
Totale disponibilità liquide	198	4	202

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

Oneri finanziari capitalizzati

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	1.805.484

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	340.000	-		340.000
Altre riserve				
Totale altre riserve	0	-		1
Utili (perdite) portati a nuovo	(48.645)	20.141		(28.504)
Utile (perdita) dell'esercizio	20.141	6.267	26.408	26.408
Totale patrimonio netto	311.496	26.408	26.408	337.905

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo
Capitale	340.000
Altre riserve	
Totale altre riserve	1
Utili portati a nuovo	(28.504)
Totale	311.496

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

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	150.000	100.000	250.000	250.000	-
Debiti verso banche	1.337.497	(144.315)	1.193.182	1.193.182	798.156
Debiti verso fornitori	3.162	1.097	4.259	4.259	-
Debiti tributari	8.962	(8.698)	264	264	-
Altri debiti	21.203	(1.353)	19.850	19.850	-
Totale debiti	1.529.824	(53.269)	1.467.555	1.467.555	798.156

Nella voce debiti verso banche è iscritto il debito per c/c ordinario di euro 28.071 e il debito per mutuo passivo verso Banca Etica di euro 1.165.110, che esprime l'effettivo debito per capitale maturato e esigibile.
Le condizioni del mutuo sono state stabilite con atto notarile del 19 maggio 2016 (repertorio n. 65748, raccolta n. 29304).

Nella voce altri debiti da segnalare che la somma di € 19.850 fa riferimento agli oneri finanziari del mutuo per il quale I.P. ha goduto della moratoria e ridistribuiti nelle successive rate di ammortamento del mutuo.

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

Il finanziamento verso Banca Etica, sopra citato, è gravato da ipoteca per la somma di € 2.700.000, e il debito capitale residuo superiore a 5 anni, dall' 01/01/2027 è pari ad € 798.156.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.504	(1.762)	2.742
Totale ratei e risconti passivi	4.504	(1.762)	2.742

I ratei passivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi o ricavi comuni a più esercizi.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.
Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.
L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.
L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.
In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonche' delle imposte direttamente connesse agli stessi.
I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. I costi relativi agli acquisti di beni sono iscritti quando 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 costi relativi agli acquisti di servizi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.
I contributi volti a ridurre gli interessi passivi sui finanziamenti sono iscritti nella voce C.16.d in quanto conseguiti nell'esercizio successivo a quello di contabilizzazione degli interessi passivi.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.
Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Imposte: € 1.987 Irap d'esercizio
€ 0 Ires d'esercizio

Valore della produzione

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

Essi sono pari a € 108.000 e si riferiscono ai canoni di locazione per l'affitto dell'immobile alla Cooperativa Itaca - finalizzato alla gestione di servizi socio/sanitari debitamente accreditati dalle competenti autorità.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	108.000
Totale	108.000

Costi della produzione

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue:

Costi per servizi: € 7.559. Essi sono riferibili in particolare ai costi per utenze, per manutenzioni e riparazioni dell'immobile, per consulenze fiscali ed amministrative e per l'organo di controllo.

Ammortamento immobilizzazioni: € 41.155 - di cui, in particolare, € 33.623 per ammortamento del fabbricato ed € 7.532 degli arredi.

Oneri diversi di gestione: € 11.091 - di cui € 9.439 rappresentati dall'IMU.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari di € 23.401 sono così ripartibili:

Debiti verso banche

€ 2.742 interessi passivi bancari

Altri:

€ 20.383 interessi passivi su mutui, di competenza 2022.
La Srl ha goduto della moratoria sul mutuo causa Covid, cosicchè da aprile 2020 a giugno 2021 non ha versato le relative rate (capitale e interessi): qui è contabilizzata la quota interessi

€ 275 interessi passivi indeducibili

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.742
Altri	20.659
Totale	23.401

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze

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

Le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c. relative ai compensi al sindaco unico nell'anno 2022 ammontano ad € 500,00.

Compensi al revisore legale o società di revisione

I corrispettivi spettanti al sindaco unico quale revisore legale per i servizi prestati, nel corso dell'anno 2022, sono pari ad € 2.000,00.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del Codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del Codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate, ove realizzate e rilevanti, sono state concluse alle normali condizioni di mercato, ad eccezione dei finanziamenti soci.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non ci sono fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del Codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice civile, si attesta che la società è soggetta all' attività di direzione e coordinamento da parte del socio unico Cooperativa Itaca.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	74.790	72.000
B) Immobilizzazioni	51.863	71.005
C) Attivo circolante	135.155	119.212
Totale attivo	261.808	262.217
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.425.012	1.508.092
Riserve	5.721.010	5.710.990
Utile (perdita) dell'esercizio	776.114	10.332
Totale patrimonio netto	7.922.136	7.229.414
B) Fondi per rischi e oneri	1.217.020	999.278
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.101.104	1.186.682

D) Debiti	12.251.781	11.682.306
E) Ratei e risconti passivi	56.848	8.596
Totale passivo	22.548.889	21.106.276

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	49.934.315	44.460.091
B) Costi della produzione	49.093.801	44.411.017
C) Proventi e oneri finanziari	(22.888)	(27.531)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	1
Imposte sul reddito dell'esercizio	41.512	11.212
Utile (perdita) dell'esercizio	776.114	10.332

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone di destinare l'utile conseguito a ripianamento perdite pregresse.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Pordenone, 29/03/2023
Amministratore unico - dott. Paolo Castagna

I.P. IMMOBILIARE SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VICOLO R. SELVATICO 16 33170 PORDENONE (PN)
Codice Fiscale	04331440273
Numero Rea	PN 357265
P.I.	04331440273
Capitale Sociale Euro	340.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Locazione immobiliare di beni propri (68.20.01)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	ITACA COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.764.329	1.805.484
III - Immobilizzazioni finanziarie	20	20
Totale immobilizzazioni (B)	1.764.349	1.805.504
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2	2.481
Totale crediti	2	2.481
IV - Disponibilità liquide	71	202
Totale attivo circolante (C)	73	2.683
D) Ratei e risconti	1.118	15
Totale attivo	1.765.540	1.808.202
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	340.000	340.000
VI - Altre riserve	0	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.096)	(28.504)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.796	26.408
Totale patrimonio netto	342.700	337.905
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	277.292	1.467.555
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.144.499	-
Totale debiti	1.421.791	1.467.555
E) Ratei e risconti	1.049	2.742
Totale passivo	1.765.540	1.808.202

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	122.668	108.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	-	1.324
Totale altri ricavi e proventi	-	1.324
Totale valore della produzione	122.668	109.324
B) Costi della produzione		
7) per servizi	10.346	7.559
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	41.155	41.155
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	41.155	41.155
Totale ammortamenti e svalutazioni	41.155	41.155
14) oneri diversi di gestione	10.953	11.091
Totale costi della produzione	62.454	59.805
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	60.214	49.519
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	50.096	23.401
Totale interessi e altri oneri finanziari	50.096	23.401
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(50.096)	(23.401)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	10.118	26.118
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.917	1.987
imposte differite e anticipate	2.405	(2.278)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	(1)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	5.322	(290)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.796	26.408

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023
Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.
Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.
Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.
La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.
Non viene redatta la relazione sulla gestione, come ammesso dall'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto sono fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428
Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 evidenzia un risultato positivo di euro 4.796
La Cooperativa Itaca socio unico di I.P. Immobiliare sta gestendo a regime l'attività - iniziata ad agosto 2020 - in forza dell'immobile costruito dalla scrivente nel Comune di Campagna Lupia, destinato a Comunità Alloggio per pazienti psichiatrici a modulo estensivo C.E. n. 6/2016.
Si precisa che l'immobile citato è affittato alla stessa Itaca che ha ottenuto necessario accreditamento da parte delle autorità regionali competenti.
Non ci sono fatti di rilievo da segnalare.

Principi di redazione

Criteri di formazione

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.
In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.
Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.
Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.
Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.
Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.
Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.
Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente. La società si è valsa della facoltà concessa dall'art. 2435-bis, comma 8, delcodice civile alle società che redigono i bilanci in forma abbreviata di iscrivere i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.
Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Informazioni ai sensi dell'art. 1, comma 125, legge 124/2017

In merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui all'art.1, comma 125, primo periodo, L. 124/2017 la società attesta di non aver ricevuto nel corso del 2022 alcun contributo.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Per quanto riguarda il fabbricato, nell'esercizio 2020, si è proceduto alla revisione della stima della vita utile dello stesso in considerazione della peculiarità del cespite direttamente funzionale all'attività esercitata dalla Cooperativa Itaca, controllante e socio unico dal 2020: così la quota di ammortamento del fabbricato è stata definita al 2% annuo e la quota di ammortamento degli arredi al 10%.

Il terreno, relativo all'area di sedime dell'immobile in corso di costruzione, non esaurendo nel tempo la sua utilità, non è stato ammortizzato.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti
I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono relativi a depositi cauzionali per utenze.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.
Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:
il costo storico;
le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	1.959.641	20	1.959.661
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	154.157		154.157
Valore di bilancio	-	1.805.484	20	1.805.504
Variazioni nell'esercizio				

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Ammortamento dell'esercizio	-	41.155		41.155
Totale variazioni	-	(41.155)	-	(41.155)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.846	1.959.641	20	1.961.507
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.846	195.312		197.158
Valore di bilancio	-	1.764.329	20	1.764.349

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.481	(2.479)	2	2
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.481	(2.479)	2	2

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	175	(131)	44
Denaro e altri valori in cassa	27	-	27
Totale disponibilità liquide	202	(131)	71

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	340.000	-		340.000
Altre riserve				
Totale altre riserve	1	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(28.504)	26.408		(2.096)
Utile (perdita) dell'esercizio	26.408	(26.408)	4.796	4.796
Totale patrimonio netto	337.905	-	4.796	342.700

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	340.000	B
Altre riserve		
Totale altre riserve	0	
Utili portati a nuovo	(2.096)	A,B,C,D
Totale	337.904	

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

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	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 soci per finanziamenti	250.000	-	250.000	250.000	-	-
Debiti verso banche	1.193.182	(48.683)	1.144.499	-	1.144.499	114.499
Debiti verso fornitori	4.259	(706)	3.553	3.553	-	-
Debiti tributari	264	4.978	5.242	5.242	-	-
Altri debiti	19.850	(1.353)	18.497	18.497	-	-
Totale debiti	1.467.555	(45.764)	1.421.791	277.292	1.144.499	114.499

Nella voce debiti verso banche è iscritto il debito per c/c ordinario di euro 37.021 e il debito per mutuo passivo verso Banca Etica di euro 1.107.478, che esprime l'effettivo debito per capitale maturato e esigibile.
Le condizioni del mutuo sono state stabilite con atto notarile del 19 maggio 2016 (repertorio n. 65748, raccolta n. 29304).

Nella voce altri debiti da segnalare che la somma di € 18.497 fa riferimento agli oneri finanziari del mutuo per il quale I.P. ha goduto della moratoria e ridistribuiti nelle successive rate di ammortamento del mutuo.

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

Il finanziamento verso Banca Etica, sopra citato, è gravato da ipoteca per la somma di € 2.700.000, e il debito capitale residuo superiore a 5 anni, dall' 01/01/2027 è pari ad € 740.523.

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi o ricavi comuni a più esercizi.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.
Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.
L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.
L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.
In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonche' delle imposte direttamente connesse agli stessi.
I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. I costi relativi agli acquisti di beni sono iscritti quando 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 costi relativi agli acquisti di servizi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.
I contributi volti a ridurre gli interessi passivi sui finanziamenti sono iscritti nella voce C.16.d in quanto conseguiti nell'esercizio successivo a quello di contabilizzazione degli interessi passivi.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.
Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Imposte: € 2.405 Irap d'esercizio
€ 2.917 Ires d'esercizio

Valore della produzione

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

Essi sono pari a € 122.667e si riferiscono ai canoni di locazione per l'affitto dell'immobile alla Cooperativa Itaca - finalizzato alla gestione di servizi socio/sanitari debitamente accreditati dalle competenti autorità.

Costi della produzione

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue:

Costi per servizi: € 10.346 Essi sono riferibili in particolare ai costi per utenze, per manutenzioni e riparazioni dell'immobile, per consulenze fiscali ed amministrative e per l'organo di controllo.

Ammortamento immobilizzazioni: € 41.155 - di cui, in particolare, € 33.623 per ammortamento del fabbricato ed € 7.532 degli arredi.

Oneri diversi di gestione: € 10.952 di cui € 9.439 rappresentati dall'IMU.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari di €50.096 sono così ripartibili:

Debiti verso banche

€ 1.049 interessi passivi bancari

Altri:

€ 48.862 interessi passivi su mutui, di competenza 2023

La Srl ha goduto della moratoria sul mutuo causa Covid, cosicchè da aprile 2020 a giugno 2021 non ha versato le relative rate (capitale e interessi): qui è contabilizzata la quota interessi

€ 185 interessi passivi indeducibili

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze

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

Le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c. relative ai compensi al sindaco unico nell'anno 2023 ammontano ad € 500,00.

Compensi al revisore legale o società di revisione

I corrispettivi spettanti al sindaco unico quale revisore legale per i servizi prestati, nel corso dell'anno 2023, sono pari ad € 2.000,00.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del Codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del Codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate, ove realizzate e rilevanti, sono state concluse alle normali condizioni di mercato, ad eccezione dei finanziamenti soci.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non ci sono fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del Codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice civile, si attesta che la società è soggetta all' attività di direzione e coordinamento da parte del socio unico Cooperativa Itaca.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	74.070	74.790
B) Immobilizzazioni	75.643	51.863
C) Attivo circolante	135.570	135.155
Totale attivo	285.283	261.808
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.724.719	1.425.012
Riserve	6.105.240	5.721.010
Utile (perdita) dell'esercizio	519.284	776.114

Totale patrimonio netto	8.349.243	7.922.136
B) Fondi per rischi e oneri	1.822.792	1.217.020
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.112.977	1.101.104
D) Debiti	12.578.348	12.251.781
E) Ratei e risconti passivi	34.198	56.848
Totale passivo	23.897.558	22.548.889

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	50.217.775	49.934.315
B) Costi della produzione	49.647.030	49.093.801
C) Proventi e oneri finanziari	(23.325)	(22.888)
Imposte sul reddito dell'esercizio	28.135	41.512
Utile (perdita) dell'esercizio	519.285	776.114

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone di destinare l'utile conseguito di € 4.796:
- 5% alla riserva legale per € 240
- a copertura perdite precedenti € 2.096
- a riserve straordinaria per € 2.460.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il Presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio
corrisponde alle scritture contabili .
Pordenone, 30.03.2024
Amministratore unico Paolo Castagna

I.P. IMMOBILIARE SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	VICOLO R. SELVATICO 16 - 33170 PORDENONE (PN)
Codice Fiscale	04331440273
Numero Rea	PN 000000357265
P.I.	04331440273
Capitale Sociale Euro	340.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Appartenenza a un gruppo	si

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.844.689	1.893.010
III - Immobilizzazioni finanziarie	20	20
Totale immobilizzazioni (B)	1.844.709	1.893.030
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	917	2.304
Totale crediti	917	2.304
IV - Disponibilità liquide	198	349
Totale attivo circolante (C)	1.115	2.653
D) Ratei e risconti	0	311
Totale attivo	1.845.824	1.895.994
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	340.000	340.000
VI - Altre riserve	0	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(48.645)	(45.076)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	20.141	(3.570)
Totale patrimonio netto	311.496	291.355
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.529.824	1.600.615
Totale debiti	1.529.824	1.600.615
E) Ratei e risconti	4.504	4.024
Totale passivo	1.845.824	1.895.994

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	100.875	55.684
5) altri ricavi e proventi		
altri	198	41.994
Totale altri ricavi e proventi	198	41.994
Totale valore della produzione	101.073	97.678
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	374
7) per servizi	6.010	18.453
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	41.116	41.633
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	369
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	41.116	41.264
Totale ammortamenti e svalutazioni	41.116	41.633
14) oneri diversi di gestione	11.202	11.375
Totale costi della produzione	58.328	71.835
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	42.745	25.843
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	18.303	29.028
Totale interessi e altri oneri finanziari	18.303	29.028
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(18.303)	(29.028)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	24.442	(3.185)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	4.301	385
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.301	385
21) Utile (perdita) dell'esercizio	20.141	(3.570)

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

Nota integrativa, parte iniziale

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021.
Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.
Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.
Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.
La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.
Non viene redatta la relazione sulla gestione, come ammesso dall'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto sono fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428
Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 evidenzia un risultato positivo di euro 20.141,00.
L'esercizio di riferimento del bilancio è stato caratterizzato dal fatto che Cooperativa Itaca socio unico di I.P. Immobiliare sta gestendo a regime l'attività - iniziata ad agosto 2020 - in forza dell'immobile costruito dalla scrivente nel Comune di Campagna Lupia, destinato a Comunità Alloggio per pazienti psichiatrici a modulo estensivo C.E. n. 6/2016.
Si precisa che l'immobile citato è affittato alla stessa Itaca che ha ottenuto necessario accreditamento da parte delle autorità regionali competenti.

Principi di redazione

Criteri di formazione

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.
In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.
Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.
Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.
Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.
Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.
Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente. La società si è valsa della facoltà concessa dall'art. 2435-bis, comma 8, del codice civile alle società che redigono i bilanci in forma abbreviata di iscrivere i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.
Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Informazioni ai sensi dell'art. 1, comma 125, legge 124/2017

In merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui all'art.1, comma 125, primo periodo, L. 124/2017 la società attesta di non aver ricevuto nel corso del 2021 alcun contributo.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Per quanto riguarda il fabbricato, nell'esercizio 2020, si è proceduto alla revisione della stima della vita utile dello stesso in considerazione della peculiarità del cespite direttamente funzionale all'attività esercitata dalla Cooperativa Itaca, controllante e socio unico dal 2020: così la quota di ammortamento del fabbricato è stata definita al 2% annuo e la quota di ammortamento degli arredi al 10%.

Il terreno, relativo all'area di sedime dell'immobile in corso di costruzione, non esaurendo nel tempo la sua utilità, non è stato ammortizzato.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti
I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono relativi a depositi cauzionali per utenze.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:
il costo storico;
le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.893.010	20	1.893.030
Valore di bilancio	1.893.010	20	1.893.030
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.370	-	1.370
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	8.750	-	8.750
Ammortamento dell'esercizio	41.116		41.116
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(175)	-	(175)
Totale variazioni	(48.321)	-	(48.321)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.882.367	-	1.882.367
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	41.116		41.116
Svalutazioni	(175)	-	(175)
Valore di bilancio	1.844.689	20	1.844.709

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa d all'art. 2435-bis c.c.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.059	(1.144)	915	915
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	88	(86)	2	2
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.304	(1.230)	917	917

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	76	-	76
Denaro e altri valori in cassa	273	(151)	122
Totale disponibilità liquide	349	(151)	198

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Decrementi		
Capitale	340.000	-		340.000
Altre riserve				
Totale altre riserve	1	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(45.076)	3.570		(48.645)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.570)	-	20.141	20.141
Totale patrimonio netto	291.355	3.570	20.141	311.496

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Origine / natura
Capitale	340.000	B
Altre riserve		
Totale altre riserve	0	
Utili portati a nuovo	(48.645)	B
Totale	291.355	

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

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	150.000	-	150.000	150.000	-
Debiti verso banche	1.408.162	(70.665)	1.337.497	1.337.497	867.268
Acconti	-	9.000	9.000	9.000	-
Debiti verso fornitori	15.331	(12.169)	3.162	3.162	-
Debiti tributari	2.030	6.932	8.962	8.962	-
Altri debiti	25.092	(3.889)	21.203	21.203	-
Totale debiti	1.600.615	(70.791)	1.529.824	1.529.824	867.268

Nella voce debiti verso banche è iscritto il debito per c/c ordinario di euro 103.275 e il debito per mutuo passivo verso Banca Etica di euro 1.234.222, che esprime l'effettivo debito per capitale maturato e esigibile.
Le condizioni del mutuo sono state stabilite con atto notarile del 19 maggio 2016 (repertorio n. 65748, raccolta n. 29304).

Nella voce altri debiti da segnalare che la somma di € 30.203 è così formata: per € 9.000, trattasi di un credito vantato dalla Cooperativa Itaca in relazione a pagamenti eseguiti da quest'ultima a pagamento di un canone di locazione poi stornato perché non dovuto; e € 21.203 con riferimento agli oneri finanziari del mutuo per il quale I.P. ha goduto della moratoria: quindi qui viene contabilizzata la competenza 2020 e 2021 degli oneri finanziari, che verranno ridistribuiti nelle successive 194 rate di ammortamento del mutuo.

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

Il finanziamento verso Banca Etica, sopra citato, è gravato da ipoteca per la somma di € 2.700.000, e il debito capitale residuo superiore a 5 anni, dall' 01/01/2027 è pari ad € 867.268.

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi o ricavi comuni a più esercizi.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.
Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.
L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.
L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.
In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonche' delle imposte direttamente connesse agli stessi.
I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. I costi relativi agli acquisti di beni sono iscritti quando 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 costi relativi agli acquisti di servizi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.
I contributi volti a ridurre gli interessi passivi sui finanziamenti sono iscritti nella voce C.16.d in quanto conseguiti nell'esercizio successivo a quello di contabilizzazione degli interessi passivi.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.
Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Imposte: € 1.724 Irap d'esercizio
€ 2.277 Ires d'esercizio

Valore della produzione

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

Essi sono pari a € 100.875 e si riferiscono ai canoni di locazione per l'affitto dell'immobile alla Cooperativa Itaca - finalizzato alla gestione di servizi socio/sanitari debitamente accreditati dalle competenti autorità.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	100.875
Totale	100.875

Costi della produzione

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue:

Costi per servizi: € 6.010. Essi sono riferibili in particolare ai costi per utenze, per manutenzioni e riparazioni dell'immobile, per consulenze fiscali ed amministrative e per l'organo di controllo.

Ammortamento immobilizzazioni: € 41.116 - di cui, in particolare, € 33.584 per ammortamento del fabbricato ed € 7.532 degli arredi.

Oneri diversi di gestione: € 11.202 - di cui € 9.439 rappresentati dall'IMU.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari di € 18.303 sono così ripartibili:

Debiti verso banche

€ 3.004,96 interessi passivi bancari

Altri:

€ 15.032,24 interessi passivi su mutui, di competenza 2021.
La Srl ha goduto della moratoria sul mutuo causa Covid, cosicchè da aprile 2020 a giugno 2021 non ha versato le relative rate (capitale e interessi): qui è contabilizzata la quota interessi

€ 266,34 interessi passivi indeducibili

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	3.005
Altri	15.032
Totale	18.037

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze

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

Le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c. relative ai compensi ad amministratori e sindaci nell'anno 2021 ammontano ad € 500,00.

Compensi al revisore legale o società di revisione

I corrispettivi spettanti al revisore legale per i servizi prestati, nel corso dell'anno 2021, sono pari ad € 2.000,00.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del Codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del Codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate, ove realizzate e rilevanti, sono state concluse alle normali condizioni di mercato, ad eccezione dei finanziamenti soci.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non ci sono fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del Codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice civile, si attesta che la società è soggetta all' attività di direzione e coordinamento da parte del socio unico Cooperativa Itaca.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2019
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	72.000	105.160
B) Immobilizzazioni	71.005	84.410
C) Attivo circolante	119.212	87.090
D) Ratei e risconti attivi	105.352	105.445
Totale attivo	367.569	382.105
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.508.092	1.560.315
Riserve	5.710.990	5.699.557
Utile (perdita) dell'esercizio	10.332	11.785
Totale patrimonio netto	7.229.414	7.271.657
B) Fondi per rischi e oneri	999.278	995.165

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.186.682	1.258.629
D) Debiti	11.682.306	11.852.709
E) Ratei e risconti passivi	8.596	5.142
Totale passivo	21.106.276	21.383.302

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione	44.460.091	50.393.714
B) Costi della produzione	44.411.017	50.374.654
C) Proventi e oneri finanziari	(27.531)	(27.730)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	1	41.046
Imposte sul reddito dell'esercizio	11.212	20.591
Utile (perdita) dell'esercizio	10.332	11.785

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone di destinare l'utile conseguito a ripianamento perdite pregresse.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Pordenone, 21/02/2022
Amministratore unico - dott. Paolo Castagna

ATTESTAZIONE DI INDIPENDENZA

Società: *I.P. Immobiliare srl*
P.I. 04331440273
Via Vicolo Selvatico 16
33170 Pordenone (Pn)

Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023

Io sottoscritto dott. Renato Cinelli dottore commercialista e revisore legale dei conti

DICHIARO

Di aver letto e compreso le norme e i principi in materia di indipendenza qui di seguito elencati:

- art. 10 D.Lgs. 39/2010;
- art. 2399 c.c.;
- ISQC Italia 1 e ISA Italia 200 e 220;
- direttive e procedure in materia di indipendenza contenute nel manuale di controllo della qualità adottato.

CONFERMO

che, tenuto conto delle informazioni fin qui ottenute e delle verifiche condotte, non ho riscontrato situazioni che, ai sensi di legge e dei principi deontologici che disciplinano l'attività di revisione, compromettano la mia indipendenza o che costituiscono cause di ineleggibilità o di decadenza dall'incarico.

È mia la responsabilità di segnalare eventuali modifiche a quanto sopra dichiarato.

Pordenone, 14/11/2023

Dott. Renato Cinelli