

Dati anagrafici	
denominazione	CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
sede	20097 SAN DONATO MILANESE (MI) VIA EMILIA 20
capitale sociale	0,00
capitale sociale interamente versato	si
partita IVA	12833270155
codice fiscale	12833270155
forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
settore di attività prevalente (ATECO)	AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI E GESTIONE DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI (683200)
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2022	31/12/2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	273.751	159.133
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	338.266	190.124
esigibili oltre l'esercizio successivo	27	27
Totale crediti	338.293	190.151
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	500.000	700.000
IV - Disponibilità liquide	201.236	261.054
Totale attivo circolante (C)	1.039.529	1.151.205
D) Ratei e risconti	3.211	1.375
Totale attivo	1.316.491	1.311.713
Passivo		
A) Patrimonio netto		
VI - Altre riserve	1	1
Totale patrimonio netto	1	1
B) Fondi per rischi e oneri	1.011.004	1.011.004
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	305.238	300.460
esigibili oltre l'esercizio successivo	248	248
Totale debiti	305.486	300.708
Totale passivo	1.316.491	1.311.713

	31/12/2022	31/12/2021
Altre riserve		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

	31/12/2022	31/12/2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		129.690
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	5.344	
altri	921.518	821.428
Totale altri ricavi e proventi	926.862	821.428
Totale valore della produzione	926.862	951.118
B) Costi della produzione		
7) per servizi	828.823	832.639
14) oneri diversi di gestione	65.733	65.733
Totale costi della produzione	894.556	898.372
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	32.306	52.746
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	32.306	52.746

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	32.306	52.746
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	32.306	52.746

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

Nota integrativa, parte iniziale

Attività svolte

Si tratta della consueta attività consortile a carattere interno, affiancata dalla secondaria attività collaterale di concessione in gestione dei parcheggi in via Unione Europea 1 e dell'interrato di Piazza Centrale

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Non si rilevano fatti di rilievo nei primi mesi dell'esercizio in corso.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c..)

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante. La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022. Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto, ove necessario, mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- L'IRES è applicata sui redditi diversi di cui all'art 67, lett. h), D.P.R. n. 917/86

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	159.133	114.618	273.751
Totale crediti per versamenti dovuti	159.133	114.618	273.751

Il saldo rappresenta residue parti non versate alla data di chiusura del presente bilancio.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	24.343	24.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.343	24.343
Valore di fine esercizio		
Costo	24.343	24.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.343	24.343

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				

Costo	17.378	4.845	2.120	24.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.378	4.845	2.120	24.343
Valore di fine esercizio				
Costo	17.378	4.845	2.120	24.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.378	4.845	2.120	24.343

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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

Contributi in conto capitale

Non si registrano contributi in conto capitale.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
338.293	190.151	148.142

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	157.666	125.440	283.106	283.106	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.054	22.730	25.784	25.784	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	29.431	(28)	29.403	29.376	27
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	190.151	148.142	338.293	338.266	27

Tra i crediti di ammontare rilevante al 31/12/2022 si segnalano quelli derivanti dai conguagli richiesti ai consorziati. I crediti tributari sono relativi ad IRES per Euro 15.694, ad IRAP per Euro 4.746 e per 5.344 a crediti di imposta per energia e gas.

Non si segnalano imposte anticipate.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	283.106
Totale	283.106

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	25.784	29.403	338.293
Totale	25.784	29.403	338.293

Si ha ragione di ritenere i crediti iscritti in bilancio tutti certi ed esigibili.
Non sono stati effettuati accantonamenti al fondo svalutazione crediti

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
500.000	700.000	(200.000)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	700.000	(200.000)	500.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	700.000	(200.000)	500.000

I titoli risultano iscritti al costo.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
201.236	261.054	(59.818)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	260.640	(59.818)	200.822
Denaro e altri valori in cassa	414		414
Totale disponibilità liquide	261.054	(59.818)	201.236

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.211	1.375	1.836

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o

documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	1.375	1.375
Variazione nell'esercizio	1.836	1.836
Valore di fine esercizio	3.211	3.211

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1	1	

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.011.004	1.011.004	

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.011.004	1.011.004
Valore di fine esercizio	1.011.004	1.011.004

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Al 31/12/2022 i Fondi per rischi ed oneri risultano pertanto così composti:

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
305.486	300.708	4.778

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	263.685	27.254	290.939	290.939	
Debiti verso imprese collegate	5.303		5.303	5.303	
Debiti tributari	27.589	(22.476)	5.113	5.113	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.681		3.681	3.681	
Altri debiti	451		451	203	248
Totale debiti	300.708	4.778	305.486	305.239	248

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari non sono iscritti debiti per imposta IRES in quanto completamente compensati con gli acconti versati nell'esercizio per Euro 32.306.

Sono presenti debiti per ritenute accantonate e non ancora versate alla data del 31/12/2022.

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

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

	Ammontare
Debiti non assistiti da garanzie reali	305.486
Totale	305.486

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso fornitori	290.939	290.939
Debiti verso imprese collegate	5.303	5.303
Debiti tributari	5.113	5.113
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.681	3.681
Altri debiti	451	451
Totale debiti	305.486	305.486

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
926.862	951.118	(24.256)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni		129.690	(129.690)
Altri ricavi e proventi	926.862	821.428	105.434

Totale	926.862	951.118	(24.256)
---------------	----------------	----------------	-----------------

Gli altri ricavi sono relativi ai contributi consortili per Euro 919.314; i restanti sono relativi a sopravvenienze attive per Euro 2.203 e a contributi in c/esercizio per Euro 5.344

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
894.556	898.372	(3.816)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Servizi	828.823	832.639	(3.816)
Oneri diversi di gestione	65.733	65.733	
Totale	894.556	898.372	(3.816)

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Servizi	828.823
AA- Acqua generale	23.832
BB- Energia elettrica generale illuminazione e FM	67.116
DD - manutenz. ord. impianti (escl. climatizzazione)	126.040
DD1- Manutenz. ord. impianti climatizzazione	26.822
DD80 - Manutenz. ord. aree verdi	105.036
DD81- Manutenz. ord. aree verdi (1)	47.000
DD83- manutenz. ord. aree verdi (3)	53.335
EE1 Pulizie integrati	37.514
EE40 - sgombero neve e antigelo	6.174
EE60 - Vigilanza	53.414
EE67 - Misure prev/prot sicurezza	5.161
FF- Pubblicità	12.688
HH - Assicurazioni	30.614
II - Gestione	20.496
LL - Consulenze ed incarichi generici	54.493
LL2 - Consulenze ed incarichi specifici	17.796
LL3 - Consulenze legali (spese di Giustizia)	17.509
MM - Imposte e tasse	10.569
MM2 - Parcheggi interrati	3.343
NN - Locazioni passive ed oneri accessori	30.500
ZZ1 - Spese competenza proprietà	5.037
ZZ3 - Spese competenza proprietà	37.010
ZZ7- Parcheggi interrati - parere SCIAA antincendio	27.064
ZZ8 - interventi risoluzione infiltrazioni park coperti	9.343
ZZ9 - Riqualficazione piazza Bobbio - parte generale	915
Altri	2

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

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

Oneri diversi di gestione

Sono ricompresi gli oneri sostenuti per IMU al netto di quanto rimborsato dai consorziati per quota parte.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
32.306	52.746	(20.440)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	32.306	52.746	(20.440)
IRES	32.306	48.000	(15.694)
IRAP		4.746	(4.746)
Totale	32.306	52.746	(20.440)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

L'IRES è applicata sui redditi diversi di cui all'art 67, lett. h), D.P.R. n. 917/86

L'IRAP è calcolata secondo le regole degli enti non commerciali di cui all'art. 3, lett. e), del D.Lgs. n. 446

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

Fiscalità differita / anticipata

Non si segnala fiscalità differita/anticipata.

Nota integrativa, altre informazioni

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

Informazioni ex art. 1, comma 125-bis, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Come sotto specificate:

Euro 5.344 per crediti di imposta energia e gas.

Si tratta di contributi in conto esercizio ricevuti per contrastare l'emergenza energetica dell'esercizio 2022

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione

Paolo Menegaldo