



BILANCIO 2016

PRIA spa

Capitale sociale euro 5.000.000, interamente versato
Codice Fiscale e Registro Imprese 03219550963
REA di Milano n. 1658399
www.pria.it

Sede Sociale

Milano, Via C. G. Merlo n. 3
Tel. 02 76002855
priamilano@pria.it

Uffici Amministrativi

Genova, Via Venti Settembre n. 5
Tel. 010 5701661
priagenova@pria.it

Consiglio di Amministrazione

Andrea Haupt	Presidente
Carlo Croce	Consigliere
Luigi Croce	Consigliere
Valentina Piaggio	Consigliere
Maurizio Poggio	Consigliere
Federica Poggio	Consigliere
Battista Spagnoli	Consigliere
Alessandro Spagnoli	Consigliere

Collegio Sindacale

Dott. Mauro Rovida	Presidente
Avv. Francesco Illuzzi	Sindaco Effettivo
Dott. Alessandro Terragna	Sindaco Effettivo

Società di Revisione

Eudoxia S.r.l., Genova

SOMMARIO

Relazione sulla gestione	Pag.	1
Dettaglio delle rimanenze	“	7
Dati anagrafici	“	9
Stato patrimoniale	“	10
Conto economico	“	13
Rendiconto finanziario	“	15
Nota integrativa	“	17
Relazione del Collegio Sindacale	“	51
Relazione della Società di Revisione	“	55
Verbale di assemblea di approvazione	“	57

PRIA S.P.A.

Via C. G. Merlo, 3 - 2012 Milano
Rea Milano 1658399 – P.I. 03219550963

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Il bilancio 2016 di Pria spa chiude con un utile netto di euro 228.613.

Il risultato è frutto di attività ordinarie della società affiancate a progetti di più lunga scadenza che si stanno concretizzando positivamente.

Le aspettative per i prossimi esercizi continuano ad essere ottimistiche in un quadro di solidità patrimoniale che si conferma elemento determinante dello sviluppo aziendale.

Le prospettive societarie dovranno comunque confrontarsi con il "sistema Italia", di fatto l'unico mercato nel quale la società opera, caratterizzato dalle incertezze generali, da quelle del sistema bancario e dalle difficoltà strutturali del settore immobiliare.

In particolare la crisi del nostro sistema immobiliare non vede all'orizzonte una sostanziale ripresa del mercato, soprattutto in termini di prezzi.

L'eccesso di offerta, conseguente al numero di nuovi immobili immessi sul mercato, continua a penalizzare un sistema che, per il mercato abitativo, deve confrontarsi con la crisi del lavoro e l'invecchiamento della popolazione, solo parzialmente bilanciato da un'immigrazione non certo pronta a importanti investimenti.

L'esercizio 2016 di Pria spa è stato

principalmente caratterizzato da questi eventi:

- l'acquisto della totalità delle quote di Carroccio S.r.l., proprietaria dello stabile in Milano, Via Settala 19, l'affidamento dell'appalto e l'inizio dei lavori di risanamento, l'avvio delle vendite;

- la vendita da parte di Vidue S.r.l. (controllata al 100%) di 14 autorimesse di proprietà nell'immobile di via Lupetta a Milano;

- l'aggiudicazione in asta pubblica dell'immobile a Milano in via della Spiga 5 e la successiva cessione dei relativi diritti;

- la liquidazione della maggior parte degli investimenti finanziari effettuati nel 2015 allo scopo di impiegare liquidità aziendali.

Parallelamente sono state svolte attività di smobilizzo di partite risalenti a vecchi esercizi con il parziale recupero di un credito vantato per un'operazione a Milano in via Scavini, di gestione del contenzioso relativo al credito connesso all'operazione a Courmayeur, di promozione della vendita delle unità residue da vecchie operazioni.

Prima di passare all'esame analitico delle varie attività sintetizziamo nella seguente tabella i principali dati del bilancio 2016, confrontati con quelli del 2015 riclassificati relativamente alla gestione straordinaria.

I principali dati di bilancio	2016	2015
Patrimonio netto escluso il risultato d'esercizio	15.883	6.000
Distribuzione ai soci	-	10.645
Attività totali	20.817	21.501
di cui: partecipazioni	6.041	443
finanziamenti a partecipate	3.534	4.767
rimanenze	6.621	6.463
fondo oscillazione magazzino	1.719	2.018
debiti a breve	1.914	2.511
crediti a breve e liquidità	1.786	1.278
fondi oscillazione titoli e svalutazione crediti	144	201
ricavi	1.458	273
margine operativo lordo	239	-3.612
margine gestione finanziaria	200	13.959
risultato d'esercizio	229	9.884
patrimonio netto comprensivo del risultato d'esercizio	16.112	15.884

**in migliaia*

Gli investimenti immobiliari

Di seguito riportiamo una breve descrizione degli investimenti immobiliari in corso, sia sviluppati direttamente che tramite partecipate. In allegato troverete un prospetto che illustra la movimentazione delle rimanenze in corso d'anno.

Milano - Via Settala 19

Carroccio S.r.l., controllata al 100% da Pria, è proprietaria dell'intero edificio a Milano in via Settala 19, con esclusione di due unità ad uso ufficio e relative pertinenze. La metratura complessiva della porzione di proprietà è di circa 3.600 mq su 36 unità di cui 12 condotte in locazione.

L'immobile è oggetto di un intervento di risanamento conservativo e siamo in procinto di presentare una richiesta di titolo edilizio per il recupero ad uso abitativo del sottotetto con creazione di quattro nuove unità.

A ottobre Carroccio ha appaltato i lavori a Costruzioni Montagna S.r.l. per un corrispettivo di euro 2.650.000 che si presume possa incrementarsi per imprevisti e varianti in corso d'opera a circa 3 milioni.

Pur non avendo ancora iniziato una campagna di promozione, sono state promesse in vendita o prenotate complessivamente 12 unità; gli acquirenti sono in parte inquilini, in parte terzi venuti a conoscenza dell'operazione.

Milano - Via Lupetta

A luglio 2015 la controllata Vidue S.r.l. ha acquistato, da Volare S.r.l. (in allora controllata da Pria), trenta autorimesse e tre appartamenti realizzati nell'edificio a Milano tra le Vie Lupetta, Torino e della Palla ed allora ancora invenduti. L'acquisto di dette unità è avvenuto in occasione della cessione del 100% del capitale di Volare a M&G Real Estate.

Delle 30 autorimesse acquistate, nel 2015 ne erano state cedute a terzi 4.

Nel 2016 ne sono state vendute 14. Come previsto la vendita non ha consentito significativi margini di utile, ma ha permesso un significativo flusso di liquidità.

I tre appartamenti, non ancora finiti, essendo oggetto di una pretesa di terzi (che riteniamo del tutto infondata), non sono stati posti sul mercato.

Il valore complessivo degli immobili iscritti a bilancio di Vidue S.r.l. è di poco superiore ad euro 3.400.000 e lo si ritiene allineato ai valori di mercato.

Milano - Via della Spiga 5

A maggio 2016 Pria si è resa aggiudicataria di

uno stabile cielo-terra a Milano in via della Spiga 5 per un corrispettivo complessivo di 37 milioni di euro.

Nelle more del perfezionamento dell'acquisto (destinato ad un veicolo a base societaria allargata, che in parte riuniva soggetti già soci di Volare) Pria è stata richiesta di rinunciare all'*asset management* dell'operazione a fronte di un risarcimento di 900.000 euro.

Per ragioni di opportunità la proposta è stata accettata e ne è stato convenuto un pagamento dilazionato; il relativo credito è iscritto al valore attualizzato di euro 844.694.

Bonassola - Via Colombo

Pria sta finalmente ultimando i lavori di risanamento e ampliamento di un edificio a Bonassola (SP) che, prevalentemente per ragioni burocratiche, hanno subito dei ritardi esecutivi che sono davvero difficili da spiegare, giustificare e capire.

Ciò detto, grazie all'avanzamento dei lavori e alla conseguente possibilità di far apprezzare concretamente i pregi dell'immobile, sono stati promessi in vendita due appartamenti; così, oltre ad un piccolo locale commerciale, restano ancora da vendere quattro appartamenti sugli otto che costituiscono la palazzina.

Il valore di iscrizione a bilancio di detti immobili, tenuto conto del loro prezzo di acquisto, di quello delle relative pertinenze (autorimesse e giardini), delle opere di risanamento in corso (in parte eseguite per conto terzi) e degli oneri accessori ammonta a circa 2,7 milioni di euro.

Praga - Petřská

Pria, tramite Petřská Invest s.r.o ha partecipato allo sviluppo di un intervento di recupero edilizio a Praga. La *location* dell'immobile e la qualità delle unità realizzate ha permesso di pervenire alla vendita di tutte le unità, ad eccezione di una di cui si auspica la cessione entro l'anno. L'*asset management* dell'operazione è stato curato da un partner locale.

Area a Limite di Pioltello (MI)

Pria è proprietaria di un'area a Limite di Pioltello, prospiciente la Brebemi, già oggetto di un preliminare rimasto inadempito.

Sono in corso negoziazioni mirate ad individuare una destinazione d'uso, diversa da quella residenziale, atta a rendere commercialmente interessante l'area, e si è in attesa della liquidazione dell'indennità di esproprio di una sua porzione.

Il valore di iscrizione dell'area ammonta a circa 700.000 euro.

Albenga - Via Medaglie d'Oro 73

Nello stabile di via Medaglie D'Oro Pria si è impegnata all'acquisto di alcune unità immobiliari per le quali aveva intenzione di sviluppare un intervento di riqualificazione per la rivendita. Le condizioni del mercato locale ne hanno sconsigliato l'esecuzione creando, però, anche una situazione di difficile vendibilità.

Gli immobili sono iscritti ad un valore di costo di poco superiore ai 2 milioni di euro, pari all'importo versato a titolo di caparra sulla base del contratto preliminare sottoscritto.

Courmayeur

A seguito di un progetto di valorizzazione e sviluppo immobiliare di un'area a Courmayeur (sfumato per una serie di inadempimenti di terze parti), Pria è titolare di un credito di circa 1,3 milioni verso la società GHC S.r.l., a sua volta creditrice di un importo superiore ai 6,5 milioni verso Miramonti S.r.l., propria dante causa.

Pria si è attivata per gestire la procedura di recupero del credito di GHC S.r.l., allo scopo di ottenere il rimborso dei costi anticipati e del risarcimento del danno.

Nel contesto di questa procedura si è arrivati alla fissazione della data per la vendita all'asta del patrimonio immobiliare di Miramonti; purtroppo la procedura è stata sospesa a fine ottobre per un sopravvenuto sequestro penale, e nei primi giorni di marzo 2017 si è tenuta la prima asta, andata deserta.

Altre operazioni

A fine 2015 Pria era creditrice della società Buena Vista S.r.l. per l'importo di euro 469.700. Tale credito, trovando origine in un contratto preliminare di acquisto di alcuni immobili, era classificato tra le rimanenze.

A seguito delle difficoltà incontrate dalla società nel far fronte ai propri impegni è stato sottoscritto, congiuntamente ad altri creditori, un piano di ristrutturazione del debito che, per Pria, prevede la parziale restituzione di quanto dovuto con il ricavato delle vendite degli immobili di proprietà.

Poiché nel corso del 2016 Buena Vista ha venduto la maggior parte degli immobili di proprietà e ha restituito a Pria l'importo di circa euro 168.000; il residuo credito, al netto della svalutazione effettuata per euro 200.000, è iscritto tra i crediti a lungo termine per un valore di euro 101.000.

A Brescia, dove Pria ha ancora in proprietà alcuni appartamenti residuati dalla vendita frazionata di due edifici nel 2016 ne è stato venduto uno per un ricavo complessivo di euro 115.000.

La vendita ha fatto registrare una perdita rispetto al valore contabile di circa € 50.000.

Le residue unità hanno un valore di iscrizione di circa euro 500.000.

Per gli altri immobili a magazzino (a Milano, Genova, Treviso), iscritti per un valore complessivo di circa euro 1,2 milioni di euro, gli sforzi affrontati per la loro vendita non hanno dato esito positivo; resta comunque primario obiettivo della società procedere alla loro dismissione.

Le partecipazioni

Di seguito riportiamo una breve descrizione delle partecipazioni detenute da Pria in società immobiliari.

Immobiliare Carroccio S.r.l.

A fine luglio Pria ha acquisito l'intero capitale della società proprietaria dell'immobile a Milano, in via Settala 19, di cui si è già detto.

La partecipazione è stata acquisita ad un prezzo di circa 5,8 milioni di euro.

L'assemblea convocata per l'approvazione di questo bilancio, in sede straordinaria, dovrà anche deliberare in merito all'eventuale fusione per incorporazione di Carroccio in Pria.

Vidue S.r.l.

La società, interamente detenuta da Pria, è proprietaria degli immobili a Milano facenti parte dell'intervento tra le vie Lupetta, Torino e della Palla sviluppato da Volare S.r.l. e di cui si è già detto.

La società, a fine esercizio, è sostenuta da Pria con un finanziamento soci infruttifero di circa 3,5 milioni di euro, ridotto di circa 1,2 milioni di euro rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente.

Le pur infondate pretese di terzi in relazione alle unità abitative rendono tale credito, per una parte rilevante, di non immediata liquidabilità.

Petrská Invest sr.o

Pria detiene una partecipazione del 15% in Petrská Invest sr.o (società di diritto ceco), che ha sviluppato l'intervento a Praga di cui si è detto. Il buon andamento delle vendite ha consentito il totale rimborso dei finanziamenti soci e la distribuzione di dividendi, relativi all'esercizio 2015, per circa 250.000 euro. Tenuto conto della parallela svalutazione della partecipazione per circa euro 185.000 l'effetto positivo netto sul bilancio 2016 è superiore ai 60.000 euro.

S. Bernardo Costruzioni Alpine S.r.l.

Per la società, ormai in liquidazione, si prevede

la fusione per incorporazione in Pria spa nel corso del 2017. San Bernardo è proprietaria di marginali terreni in Comune di La Salle (AO).

BDC S.r.l.

Pria detiene una partecipazione nella società pari al 2% del capitale sociale iscritta in bilancio per euro 2.000. La partecipata, a fine 2016, ha ultimato la vendita degli immobili di proprietà.

Sistemi S.r.l.

Pria detiene in Sistemi S.r.l. una partecipazione pari al 40% iscritta in bilancio per euro 16.632.

Sistemi, società di intermediazione immobiliare, cura prevalentemente la vendita degli immobili di interesse di Pria.

Il coordinamento delle attività delle due società garantisce un'elevata qualità delle operazioni di vendita eliminando quasi totalmente quelle frequenti "incomprensioni" tra venditore e compratore, troppe volte indotte dalla scarsa qualità del lavoro degli intermediari.

Volare S.r.l.

Nel 2015 era stata ceduta l'intera partecipazione detenuta da Pria in Volare S.r.l., congiuntamente a quella detenuta dagli altri soci. Gli accordi di cessione prevedevano di procedere ad aggiustamenti del prezzo in funzione dell'accertamento di scostamenti dalla situazione contabile di base. Questi aggiustamenti hanno comportato una riduzione del prezzo pari a circa 80.000 euro.

Gli scostamenti sono marginali rispetto al valore complessivo dell'operazione, ma si ricorda che già in fase di redazione del bilancio 2015 si era proceduto ad un accantonamento prudenziale di un milione di euro che è stato parzialmente utilizzato per coprire tale sopravvenienza.

L'accantonamento trova comunque ragione nel fatto che nell'ambito degli accordi di vendita della partecipazione e di quelli con i soci di Volare, Pria si è assunta l'obbligo di garantire l'acquirente a fronte di eventuali sopravvenienze passive che dovessero realizzarsi dopo la vendita.

Liquidazione di investimenti monetari

Nel corso del 2015 Pria aveva impiegato in investimenti finanziari parte della liquidità derivata dalla vendita della partecipazione in Volare.

A fine 2015 l'investimento (che a quella data ammontava a circa 7,1 milioni di euro) aveva registrato perdite significative, pur a fronte di un basso profilo di rischio assunto.

Nel corso del 2016 questi investimenti sono stati in gran parte smobilizzati facendo realizzare un risultato netto negativo di circa 106.000 euro; gli

investimenti residui a fine esercizio ammontano a circa euro 860.000.

Fiscalità

Pria ha sempre improntato la propria attività alla massima trasparenza. Questo modo operativo, purtroppo, non è sufficiente ad eliminare il rischio di accertamenti fiscali.

In particolare una delle principali aree di verifica subite da Pria negli ultimi anni è in materia di imposte indirette (in particolare imposta di registro, ipocatastali e IMU).

A fine 2016 Pria ha ricevuto un avviso di accertamento per l'attribuzione di un valore assolutamente incongruo rispetto al valore reale relativamente all'area di proprietà a Pioltello.

L'indisponibilità del Comune a rivalutare la situazione alla luce della documentazione presentata (tra cui gli stessi accordi urbanistici intervenuti) e alla obiettiva situazione di mercato e la conseguente necessità di iniziare il contenzioso hanno indotto alla costituzione di un fondo rischi specifico, per l'importo complessivo di euro 60.000, calcolato tenendo conto dell'importo richiesto per il 2011, del fatto che ci si aspetta ulteriori accertamenti per gli anni successivi, e, naturalmente, di una presumibile significativa riduzione delle pretese in fase di contenzioso.

In un sistema normale non si sarebbe dato corso ad alcun accantonamento, vista l'assoluta irragionevolezza della pretesa; ma le precedenti esperienze in materia di contenzioso fiscale hanno consigliato un atteggiamento prudente.

Utilizzo fondi svalutazione

In periodi di grande volatilità del mercato e a fronte di operazioni complesse, Pria ha prudenzialmente costituito dei fondi finalizzati alla copertura di rischi.

In particolare, al 31 dicembre 2015, erano iscritti fondi a fronte di possibili svalutazioni delle rimanenze (connessi al possibile differenziale tra costo e prezzo di effettivo realizzo) e dei titoli in portafoglio, nonché il fondo a fronte di possibili richieste di riduzione del prezzo di vendita della Volare S.r.l. o per risarcimento per eventuali sopravvenienze nella società ceduta.

Nel 2016 tali fondi sono stati utilizzati per circa 50.000 euro a copertura del margine negativo realizzato in occasione di vendite immobiliari, per 200.000 euro a seguito dell'esecuzione degli accordi sul credito vantato verso Buena Vista S.r.l., per circa 106.000 euro a copertura delle minusvalenze realizzate nella liquidazione degli investimenti finanziari, nonché, come già detto,

per circa 80.000 euro a copertura delle minusvalenze e sopravvenienze legate alla cessione di Volare S.r.l.

Complessivamente residuano fondi a fronte di eventuali oscillazioni del magazzino per circa 1.700.000 euro, per svalutazione titoli per circa 93.000 euro, per rischi connessi all'operazione Volare per circa 920.000 euro; a questi si aggiunge quello costituito con questo bilancio a fronte delle pretese fiscali relative all'area di Pioltello.

I rapporti con il sistema bancario

Nello sviluppo di importanti interventi a Pria è necessario ricorrere al finanziamento da parte del sistema bancario per quella parte dell'investimento di cui si prevede il rapido smobilizzo.

A seguito della straordinaria dimensione quantitativa dei crediti in sofferenza che il sistema bancario vanta verso quello immobiliare (dimensione ancora in crescita), le banche hanno assunto un atteggiamento particolarmente restrittivo, se non di totale chiusura, verso chi progetta nuove iniziative.

Purtroppo l'atteggiamento è indipendente dalla qualità del richiedente, dalla sua storia e dalle caratteristiche del progetto.

Pria, se pur in un momento storico del proprio sviluppo in cui non ha bisogno di ricorrere al credito bancario per sostenere le iniziative in corso, è riuscita a superare questo pregiudizio e a mantenere rapporti costruttivi con alcune banche finalizzati alla conferma di linee di credito adeguate ad un rapido intervento in occasione di acquisizione di nuove operazioni.

In questo sforzo, a fronte della chiusura del rapporto storico con Monte dei Paschi di Siena conseguente al mancato rinnovo delle linee di credito precedentemente in essere, Pria ha ottenuto da Intesa San Paolo una nuova linea di credito chirografaria che, parzialmente, è stata utilizzata nel 2016 per sostenere lo sviluppo delle iniziative in corso.

Comunque, ben consci delle ragioni che giustificano l'atteggiamento cauto del sistema bancario verso quello immobiliare, riteniamo che, pur con qualche vischiosità, il rapporto di Pria con le banche possa continuare a garantire l'elasticità che l'operatività richiede.

Per una semplificata lettura del conto economico del 2016 lo presentiamo di seguito in forma riclassificata.

Conto economico 2016 riclassificato		
Gestione immobiliare		
Ricavi per vendite e affitti	157.505	
Ricavi per servizi	1.046.694	
Altri ricavi	<u>97.370</u>	
Totale ricavi		1.301.569
Costo del venduto		- 163.774
Utilizzo fondo oscillazione magazzino		<u>48.774</u>
Margine gestione immobiliare		1.186.569
Costi e spese operative		<u>- 928.766</u>
Margine operativo lordo		257.803
Gestione finanziaria		
Risultato partecipazione Petrská	64.354	
Utili su investimento liquidità, su cambi e interessi attivi	<u>5.682</u>	
		70.036
Perdite su investimenti liquidità	133.952	
Utilizzo fondo oscillazioni titoli	- 133.952	
Interessi passivi e altri oneri finanziari	54.947	
Perdite su credito Buena Vista	200.000	
Relativo utilizzo fondo	<u>- 200.000</u>	
		<u>- 54.947</u>
Risultato prima delle imposte		272.892
Imposte di competenza		<u>- 44.279</u>
Risultato netto		<u>228.613</u>

Signori Azionisti,

non vorremmo essere considerati ripetitivi quando, in chiusura della relazione sulla gestione, riserviamo parole di plauso ai collaboratori della società, dipendenti, professionisti, collaboratori occasionali, ecc.

Il nostro ringraziamento non costituisce un atto di piaggeria, ma è un sincero sentimento che la società deve rivolgere a loro. Solo la loro dedizione e vicinanza nella gestione garantiscono la qualità, solidità e continuità di risultati che Pria ha vissuto e vive.

Un doveroso ringraziamento va pure ai membri del Collegio Sindacale e alla società di revisione che, nello svolgimento del loro ruolo di garanzia, hanno saputo indirizzarci nel mantenimento della coerenza contabile e fiscale.

Signori Azionisti,

in caso di approvazione del bilancio sottoposto all'Assemblea, proponiamo la destinazione dell'utile di esercizio, accertato in euro 228.613 a riserva straordinaria.

Nei prossimi anni le sfide che Pria continuerà ad affrontare dovranno tener conto del passare degli anni per il *management* aziendale. Purtroppo il 2016, in occasione della rinuncia alla partecipazione e alla gestione dell'operazione di Via della Spiga, ha visto le inevitabili dimissioni dell'amministratore Pietro Croce che avrebbe potuto rappresentare un supporto alla continuità nella gestione aziendale.

Nel prossimo futuro la società dovrà farsi carico di cercare soggetti da inserire nel proprio organico adeguati all'assunzione di ruoli direttivi strategici.

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 viene a scadenza il Consiglio di Amministrazione in carica.

Invitandovi a nominare il nuovo organo amministrativo determinandone il numero dei componenti, gli attuali Consiglieri non possono che ringraziare per la fiducia da così lungo tempo loro prestata e dichiararsi orgogliosi dei risultati conseguiti.

Il Presidente

Dr. Andrea Carlo Haupt



Milano, 31 marzo 2017

PRIA SPA - Rimanenze al 31 dicembre 2016

Comune	Immobile	Rimanenze iniziali al 1/1/2016	Variazioni	Costo del venduto	Lavori su beni di terzi	Rimanenze finali al 31/12/2016	Variazioni delle rimanenze
Brescia	Via Cipro 174	657	10	-164		503	154
Treviso	Via Montello 83	550				550	0
Milano	Via dell'Orso 7A	8				8	0
Milano	Piazza Argentina 3	133				133	0
Genova	terreno in località San Pantaleo	2				2	0
Milano	Via Di Lauria 18	17				17	0
Milano	Corso Venezia 3	5				5	0
Milano	Via Pilo, 18	2				2	0
Milano	Terreno in Limite di Pioltello	694				694	0
Bonassola (SP)	Via C.Colombo 8-9/11/13	1.825	760		-110	2.475	-650
IMMOBILI DI PROPRIETA': totale		3.893	770	-164	-110	4.389	-496
Milano	Via Scalvini, 14 (ora credito Vs. terzi)	470	-470			0	0
Albenga (SV)	Caparra via Medaglie d'Oro	2.016				2.016	0
CAPARRE VERSATE: totale		2.486	-470	0	0	2.016	0
LAVORI IN CORSO su immobili di proprietà di terzi in Bonassola: totale		84	132			216	-132
TOTALE GENERALE		6.463	432	-164	-110	6.621	-628

PRIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA C. G. MERLO 3 20122 MILANO MI
Codice Fiscale	03219550963
Numero Rea	Milano 1658399
P.I.	03219550963
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000 Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	PRIA S.P.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	453	75
Totale immobilizzazioni immateriali	453	75
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	3.156	2.742
Totale immobilizzazioni materiali	3.156	2.742
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.858.134	74.764
b) imprese collegate	181.249	366.249
d-bis) altre imprese	2.000	2.000
Totale partecipazioni	6.041.383	443.013
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.534.163	4.766.948
Totale crediti verso imprese controllate	3.534.163	4.766.948
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	50.774
Totale crediti verso imprese collegate	0	50.774
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.214.475	1.206.975
Totale crediti verso altri	1.214.475	1.206.975
Totale crediti	4.748.638	6.024.697
Totale immobilizzazioni finanziarie	10.790.021	6.467.710
Totale immobilizzazioni (B)	10.793.630	6.470.527
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	826.984	826.984
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.474.352	1.824.655
3) lavori in corso su ordinazione	216.250	84.250
4) prodotti finiti e merci	1.087.405	1.241.143
5) acconti	2.015.950	2.485.650
Totale rimanenze	6.620.941	6.462.682
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.425	193.200
Totale crediti verso clienti	38.425	193.200
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	211.060	3.000
Totale crediti verso imprese controllate	211.060	3.000
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.660	8.000
Totale crediti verso imprese collegate	8.660	8.000
5-bis) crediti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	70.528	46.396
Totale crediti tributari	70.528	46.396
5-ter) imposte anticipate	423.793	435.499
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	794.415	585.444
esigibili oltre l'esercizio successivo	844.694	52.597
Totale crediti verso altri	1.639.109	638.041
Totale crediti	2.391.575	1.324.136
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	769.519	7.236.536
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	769.519	7.236.536
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	239.118	6.045
3) danaro e valori in cassa	381	657
Totale disponibilità liquide	239.499	6.702
Totale attivo circolante (C)	10.021.534	15.030.056
D) Ratei e risconti	2.197	503
Totale attivo	20.817.361	21.501.086
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
IV - Riserva legale	1.000.000	1.000.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	9.883.727	0
Varie altre riserve	(1)	1
Totale altre riserve	9.883.726	1
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	228.613	9.883.727
Totale patrimonio netto	16.112.339	15.883.728
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	2.698.393	3.017.562
Totale fondi per rischi ed oneri	2.698.393	3.017.562
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	90.175	83.063
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	664.198	1.351.227
esigibili oltre l'esercizio successivo	336.089	0
Totale debiti verso banche	1.000.287	1.351.227
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	349.639	115.639
Totale acconti	349.639	115.639
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	183.793	158.707
Totale debiti verso fornitori	183.793	158.707
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	126.556	223.518
Totale debiti tributari	126.556	223.518
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.793	61.957
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	29.793	61.957
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	224.036	599.640

Totale altri debiti	224.036	599.640
Totale debiti	1.914.104	2.510.688
E) Ratei e risconti	2.350	6.045
Totale passivo	20.817.361	21.501.086

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.000.057	217.963
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	781.697	1.878.905
5) altri ricavi e proventi		
altri	476.944	54.858
Totale altri ricavi e proventi	476.944	54.858
Totale valore della produzione	2.258.698	2.151.726
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	108.654	1.333.603
7) per servizi	1.394.749	1.379.902
8) per godimento di beni di terzi	42.039	42.664
9) per il personale		
a) salari e stipendi	88.265	90.687
b) oneri sociali	25.753	27.429
c) trattamento di fine rapporto	7.365	7.409
e) altri costi	13.777	32.199
Totale costi per il personale	135.160	157.724
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	316	4.343
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.300	1.146
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	784
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.616	6.273
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	104.964	0
12) accantonamenti per rischi	60.000	2.600.000
14) oneri diversi di gestione	172.822	243.841
Totale costi della produzione	2.020.004	5.764.007
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	238.694	(3.612.281)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese collegate	249.354	0
altri	0	14.171.313
Totale proventi da partecipazioni	249.354	14.171.313
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	4.413	6.602
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	122	57.434
Totale proventi diversi dai precedenti	122	57.434
Totale altri proventi finanziari	4.535	64.036
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	54.947	281.138
Totale interessi e altri oneri finanziari	54.947	281.138
17-bis) utili e perdite su cambi	1.147	4.301
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	200.089	13.958.512
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	185.000	0

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	200.000
Totale svalutazioni	185.000	200.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(185.000)	(200.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	253.783	10.146.231
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	32.573	0
imposte relative a esercizi precedenti	(19.109)	3.983
imposte differite e anticipate	11.706	258.521
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	25.170	262.504
21) Utile (perdita) dell'esercizio	228.613	9.883.727

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	228.613	9.883.727
Imposte sul reddito	25.170	262.504
Interessi passivi/(attivi)	50.412	217.102
(Dividendi)	(249.354)	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(14.171.313)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	54.841	(3.807.980)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	60.000	2.600.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.616	5.489
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	7.365	7.409
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	68.981	2.612.898
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	123.822	(1.195.082)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(158.259)	(558.905)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	154.775	(190.292)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	25.086	(102.665)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.694)	(196)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.695)	650
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.545.753)	1.051.926
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.529.540)	200.518
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.405.718)	(994.564)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(50.412)	(217.102)
(Imposte sul reddito pagate)	27.639	33.211
Dividendi incassati	249.354	-
(Utilizzo dei fondi)	(379.169)	-
Altri incassi/(pagamenti)	(253)	(180)
Totale altre rettifiche	(152.841)	(184.071)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.558.559)	(1.178.635)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.714)	(739)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(694)	(220)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(4.322.311)	(4.823.846)
Disinvestimenti	-	24.204.253
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(7.236.536)
Disinvestimenti	6.467.017	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.142.298	12.142.912
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		

Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(687.029)	34.191
Accensione finanziamenti	336.089	(334.914)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(2)	(10.653.975)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(350.942)	(10.954.698)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	232.797	9.579
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.045	1.107
Danaro e valori in cassa	657	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.702	1.107
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	239.118	6.045
Danaro e valori in cassa	381	657
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	239.499	6.702

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

Nota integrativa, parte iniziale

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

La struttura e la composizione del Bilancio di esercizio sono stati modificati dal D. Lgs. 139/2015 (attuazione della direttiva 34/2013), che ha altresì aggiornato alcuni criteri di valutazione. L'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha di conseguenza revisionato i principi contabili in vigore, emanando nel corso del 2016 le versioni aggiornate degli stessi.

Di seguito si riportano le principali novità emanate:

- obbligo del rendiconto finanziario per alcune categorie di imprese;
- introduzione del criterio della prevalenza della sostanza;
- introduzione del criterio di rilevanza (e dunque di materialità);
- modifiche alla valutazione ed esposizione in nuove voci degli strumenti finanziari derivati;
- introduzione del criterio del costo ammortizzato per i titoli immobilizzati, crediti e debiti scadenti oltre l'esercizio;
- modifica del criterio di ammortamento dell'avviamento secondo la vita utile;
- abolizione dei conti d'ordine in calce allo Stato Patrimoniale con conseguente introduzione di analoghi informativi nella Nota integrativa;

- abolizione dei costi e ricavi straordinari nel Conto Economico;
- evidenza dei rapporti con le società sottoposte al controllo delle controllanti (partecipazioni, crediti, debiti, costi e ricavi);
- eliminazione dei costi di ricerca e di pubblicità tra le immobilizzazioni immateriali;
- spostamento della voce Azioni proprie dall'attivo al Patrimonio netto con segno negativo.

AI sensi dell'OIC 29, i cambiamenti dei principi contabili comportano l'applicazione retroattiva all'inizio dell'esercizio precedente, pertanto i dati del Bilancio dell'esercizio precedente sono stati adattati per tener conto sia della nuova struttura del Bilancio sia dei nuovi principi contabili.

I prospetti e i relativi commenti contenuti nella presente Nota integrativa si riferiscono ai dati dell'esercizio precedente già adattati come specificato nel seguito.

Nel Bilancio dell'esercizio precedente sono state pertanto apportate le seguenti riclassificazioni:

- i *Conti d'ordine* in calce allo Stato Patrimoniale sono stati eliminati;
- i *Proventi straordinari*, pari a Euro 14.184.973, sono stati riclassificati come segue:
 - negli *Altri ricavi e proventi* per Euro 13.660;
 - nei *Proventi Finanziari (altri proventi da partecipazioni)* per Euro 14.171.313;
- gli *Oneri straordinari*, pari a Euro 1.005.024, sono stati riclassificati come segue:
 - negli *Oneri diversi di gestione* per Euro 1.041;
 - nelle *Imposte relative a esercizi precedenti* per Euro 3.983;
 - alla voce *Accantonamento per rischi* per Euro 1.000.000;
- i *Crediti e i debiti scadenti oltre i 12 mesi*, ove prescritto, sono stati iscritti con il criterio del costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale. In particolare, non si è reso necessari apportare alcuna rettifica ai dati dell'esercizio precedente.

L'effetto complessivo delle rettifiche sopra elencate non ha determinato variazioni sul risultato dell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;

- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo quanto illustrato in precedenza.

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

Criteri di valutazione adottati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

I costi di impianto, ampliamento, sviluppo e l'avviamento sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale.

Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei suddetti costi non ammortizzati.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Le aliquote di ammortamento utilizzate, ridotte alla metà nel primo esercizio per tener conto della minore utilizzazione dei beni, sono quelle di seguito indicate:

Descrizione	Aliquote applicate
Impianto telefonico	25%

Descrizione	Aliquote applicate
Mobili e arredi	12%
Macchine ufficio elettroniche	20%
Beni di costo unitario inferiore a 516 euro	100%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Si segnala che non sono state operate riduzioni di valore né rivalutazioni monetarie delle immobilizzazioni detenute.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società controllate e collegate sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile.

Le partecipazioni non destinate ad una permanenza durevole nel portafoglio della società vengono classificate nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate e/o collegate sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate e perciò esposte ad un valore inferiore al costo di acquisizione stesso.

I Titoli sono rilevati in Bilancio con il criterio del costo ammortizzato. Avvalendosi della facoltà prevista dall'OIC 20, tale criterio viene applicato per i titoli acquistati dal 1 gennaio 2016, mentre i titoli acquistati negli esercizi precedenti sono iscritti al costo.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Tale criterio è applicato per i crediti iscritti dal 1 gennaio 2016, come previsto dall'OIC 15.

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato quando il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato oppure quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato.

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

Le rimanenze che non costituiscono immobilizzazioni - costituite da immobili detenuti per la successiva rivendita - sono state iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Gli immobili sono normalmente valutati al costo di acquisto, maggiorato degli oneri accessori e delle spese incrementative; per l'immobile acquisito a seguito di fusione per incorporazione (area a Pioltello) il valore iscritto nel bilancio della società fusa è stato rettificato mediante imputazione del relativo disavanzo di fusione.

Nel costo di acquisto non sono inclusi oneri finanziari. Il valore così determinato, tenuto conto dei costituiti fondi di oscillazione magazzino, non risulta superiore ai presumibili valori di realizzo.

I lavori in corso su ordinazione sono costituiti da lavori edili realizzati su immobili di terzi e per conto di terzi. La valutazione di tali lavori, se di durata superiore all'anno, viene effettuata sulla base del criterio dello stato di avanzamento dei lavori che prevede la contabilizzazione dei costi, dei ricavi e del margine di commessa in ogni singolo esercizio di lavorazione della commessa sulla base dello stato di avanzamento dei lavori.

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto (medio ponderato) ed il valore di mercato e sono stati ulteriormente prudenzialmente svalutati alla luce della volatilità delle loro quotazioni e del breve orizzonte temporale dell'investimento.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai crediti sorti dal 1 gennaio 2016, come consentito dall'OIC 15. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato quando il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato oppure quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato ed in tali situazioni i crediti vengono iscritti al valore nominale.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

I crediti verso clienti soggetti a procedure concorsuali o in stato di provato dissesto economico, per i quali si rende inutile promuovere azioni esecutive, vengono portati a perdita integralmente o nella misura in cui le informazioni ottenute e le procedure in corso ne facciano supporre la definitiva irrecuperabilità.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, sia in Euro che in valuta estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono 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.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

I debiti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai debiti sorti dal 1 gennaio 2016 e non viene applicato quando il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato oppure quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato ed in tali situazioni i debiti vengono iscritti al valore nominale.

Strumenti finanziari derivati

La società non è titolare di strumenti finanziari derivati.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti ed i debiti espressi originariamente in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici del giorno in cui sono sorti. Le differenze di cambio realizzate in occasione del pagamento dei debiti e dell'incasso dei crediti in valuta estera sono imputate al conto economico.

I crediti in valuta esistenti a fine esercizio sono stati convertiti in Euro al cambio del giorno di chiusura del Bilancio; gli utili e le perdite su cambi così rilevati sono stati esposti nel conto economico del Bilancio alla voce C.17-bis "Utile/perdite su cambi", eventualmente accantonando a riserva di patrimonio netto non distribuibile, fino al momento del realizzo, un importo pari all'utile netto emergente dalla somma algebrica dei valori considerati.

Relativamente all'importo iscritto alla voce C.17-bis si precisa che la parte di utili/perdite su cambi realizzata è pari a Euro 1.147.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, sino alla data di formazione del presente Bilancio, non si sono verificate variazioni dei cambi che possono generare effetti economici e/o patrimoniali significativi.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori, con la contabilizzazione dei costi, dei ricavi e del margine di commessa in ogni singolo esercizio di lavorazione della commessa sulla base dello stato di avanzamento dei lavori;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati secondo il principio di competenza economica, al sorgere del relativo diritto alla riscossione, ai sensi dell'OIC 21.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi specificiamo quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza al principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	6.045	233.073	239.118
Danaro ed altri valori in cassa	657	-276	381
Azioni ed obbligazioni non immob.	7.236.536	-6.467.017	769.519
Crediti finanziari entro i 12 mesi	50.774	-50.774	
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	7.294.012	-6.284.994	1.009.018
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	1.351.227	-350.940	1.000.287
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	1.351.227	-350.940	1.000.287
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	5.942.785	-5.934.054	8.731
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	5.973.923	-1.225.285	4.748.638
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	5.973.923	-1.225.285	4.748.638
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert. (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	5.973.923	-1.225.285	4.748.638
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	11.916.708	-7.159.339	4.757.369

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	217.963		1.000.057	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	1.878.905	862,03	781.697	78,17
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.333.603	611,85	213.618	21,36
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.422.566	652,66	1.436.788	143,67

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
VALORE AGGIUNTO	-659.301	-302,48	131.348	13,13
Ricavi della gestione accessoria	54.858	25,17	476.944	47,69
Costo del lavoro	157.724	72,36	135.160	13,52
Altri costi operativi	243.841	111,87	172.822	17,28
MARGINE OPERATIVO LORDO	-1.006.008	-461,55	300.310	30,03
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.606.273	1.195,74	61.616	6,16
RISULTATO OPERATIVO	-3.612.281	-1.657,29	238.694	23,87
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	13.758.512	6.312,32	15.089	1,51
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	10.146.231	4.655,02	253.783	25,38
Imposte sul reddito	262.504	120,44	25.170	2,52
Utile (perdita) dell'esercizio	9.883.727	4.534,59	228.613	22,86

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	75	694	316	453
Totali	75	694	316	453

Immobilizzazioni materiali

Si riferiscono principalmente a mobili e macchine d'ufficio.

Si segnala che sono tuttora in uso alcuni beni per i quali è stato completato il processo di ammortamento nei precedenti esercizi od integralmente ammortizzati in un unico periodo.

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Altri beni	2.742	1.715	1.301	3.156
- Mobili e arredi	1.117		378	739
- Macchine di ufficio elettroniche	1.625	1.715	923	2.417
Totali	2.742	1.715	1.301	3.156

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 3.156 (Euro 2.742 alla fine dell'esercizio precedente).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	33.047	33.047
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	30.305	30.305
Valore di bilancio	2.742	2.742
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.715	1.715
Ammortamento dell'esercizio	1.301	1.301
Totale variazioni	414	414
Valore di fine esercizio		
Costo	34.762	34.762
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	31.606	31.606
Valore di bilancio	3.156	3.156

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha stipulato nel corso dell'esercizio, né ha in essere al 31.12.2016, contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	74.764	5.783.370		5.858.134
b) Imprese collegate	366.249		185.000	181.249
d-bis) Altre imprese	2.000			2.000
Crediti verso:				
a) Imprese controllate	4.766.948		1.232.785	3.534.163
b) Imprese collegate	50.774		50.774	
d-bis) Verso altri	1.206.975	7.500		1.214.475
Totali	6.467.710	5.790.870	1.468.559	10.790.021

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31/12/2016 ammonta complessivamente a Euro 6.041.383 (Euro 443.013 alla fine dell'esercizio precedente).

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	74.764	366.249	2.000	443.013
Valore di bilancio	74.764	366.249	2.000	443.013
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	5.783.370	-	-	5.783.370
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	185.000	-	185.000
Totale variazioni	5.783.370	(185.000)	-	5.598.370
Valore di fine esercizio				
Costo	5.858.134	181.249	2.000	6.041.383
Valore di bilancio	5.858.134	181.249	2.000	6.041.383

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	4.766.948	(1.232.785)	3.534.163	-	3.534.163
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	50.774	(50.774)	0	0	-
Crediti immobilizzati verso altri	1.206.975	7.500	1.214.475	-	1.214.475
Totale crediti immobilizzati	6.024.697	(1.276.059)	4.748.638	-	4.748.638

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Si segnala che nel corso dell'esercizio è stata acquistata per il prezzo di €5.772.040 la partecipazione totalitaria nel capitale della società Immobiliare Carroccio Srl proprietaria dell'immobile sito in Milano, via Settala.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
San Bernardo Costruzioni Alpine S.r.l.	Genova	03313030102	93.600	(15.128)	34.369	93.600	100,00%	59.564
Vidue S.r.l.	Milano	09129320967	10.000	3.455	13.455	10.000	100,00%	15.200
Immobiliare Carroccio Srl	Milano	03524380155	17.784	(43.459)	5.868.022	17.784	100,00%	5.783.370
Totale								5.858.134

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate al costo di acquisto.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese collegate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Sistemi S.r.l.	Genova	10.400	41.356	341.974	4.160	40,00%	16.632
Petrská Invest	Praga	36.600	401.294	1.322.848	5.490	15,00%	164.617
Totale							181.249

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile si riporta un prospetto riepilogativo dei crediti immobilizzati suddiviso per area geografica.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	3.534.163	-	1.214.475	4.748.638
Totale	3.534.163	0	1.214.475	4.748.638

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si segnala che non sono in corso operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, punto 2) del Codice Civile, si segnala che non risultano immobilizzazioni finanziarie, diverse dalle partecipazioni in società controllate e collegate, iscritte ad un valore superiore rispetto al loro fair value.

Attivo circolante

Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	826.984	-	826.984
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.824.655	649.697	2.474.352
Lavori in corso su ordinazione	84.250	132.000	216.250

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	1.241.143	(153.738)	1.087.405
Acconti	2.485.650	(469.700)	2.015.950
Totale rimanenze	6.462.682	158.259	6.620.941

Si evidenzia che i criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio, tenuto conto del relativo fondo rischi stanziato (art. 2426, punto 10 del Codice Civile).

Si segnala che il dettaglio analitico delle rimanenze è fornito in apposito prospetto contenuto nella Relazione sulla Gestione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	193.200	(154.775)	38.425	38.425	-	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	3.000	208.060	211.060	211.060	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	8.000	660	8.660	8.660	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	46.396	24.132	70.528	70.528	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	435.499	(11.706)	423.793			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	638.041	1.001.068	1.639.109	794.415	844.694	268.105
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.324.136	1.067.439	2.391.575	1.123.088	844.694	268.105

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono tutti nei confronti di soggetti debitori residenti in Italia (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

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

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si segnala che non sono in corso operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso clienti per locazioni e spese amm.	193.200	38.425	-154.775
Totale crediti verso clienti	193.200	38.425	-154.775

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Volare compensi operazione Via Lupetta	3.000		-3.000
Carroccio compensi operazione Settala		115.900	115.900
Vidue compensi operazioni Lupetta		95.160	95.160
Totale crediti verso imprese controllate	3.000	211.060	208.060

Crediti verso imprese collegate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Servizi di segreteria, fatture da emettere	8.000	8.660	660
Totale crediti verso imprese collegate	8.000	8.660	660

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ritenute subite	180		-180
Crediti IRES/IRPEF	12.744	7.049	-5.695
Crediti IRAP	18.451		-18.451
Crediti IVA		54.446	54.446
Altri crediti tributari	15.021	9.034	-5.987
Arrotondamento		-1	-1
Totali	46.396	70.528	24.132

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	585.444	794.415	208.971
- altri	585.444	794.415	208.971
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	52.597	844.694	792.097
'- costi di futura imputazione	52.597		-52.597
- altri		844.694	844.694
Totale altri crediti	638.041	1.639.109	1.001.068

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.098			1.098

Risultano inoltre stanziati alcuni fondi svalutazione relativi a crediti per specifiche operazioni immobiliari.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	7.236.536	(6.467.017)	769.519
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.236.536	(6.467.017)	769.519

Altri titoli

Il presente prospetto illustra la composizione della voce "Altri titoli", nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Quote di fondi ed obbligazioni	7.436.536	863.035	-6.573.501
Totali al lordo del fondo svalutazione	7.436.536	863.035	-6.573.501
- Fondi svalutazione altri titoli	200.000	93.516	-106.484
Totali	7.236.536	769.519	-6.467.017

Trattasi di quote di fondi d'investimento e titoli detenuti per investimento di liquidità a breve termine.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.045	233.073	239.118
Denaro e altri valori in cassa	657	(276)	381
Totale disponibilità liquide	6.702	232.797	239.499

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	503	1.694	2.197

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	503	1.694	2.197

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 16.112.340 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi		
Capitale	5.000.000	-	-		5.000.000
Riserva legale	1.000.000	-	-		1.000.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	0	-	9.883.727		9.883.727
Varie altre riserve	1	-	(2)		(1)
Totale altre riserve	1	-	9.883.725		9.883.726
Utile (perdita) dell'esercizio	9.883.727	9.883.727	-	228.613	228.613
Totale patrimonio netto	15.883.728	9.883.727	9.883.725	228.613	16.112.339

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per altre ragioni	
Capitale	5.000.000	C		-		-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-			-		8.000.000
Riserva legale	1.000.000	U	B	1.000.000		-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	9.883.727	U	A,B,C	9.883.727		2.653.976
Varie altre riserve	(1)			-		-
Totale altre riserve	9.883.726			9.883.727		2.653.976
Totale	15.883.726			10.883.727		10.653.976
Quota non distribuibile				1.000.000		
Residua quota distribuibile				9.883.727		

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

Al 31/12/2016 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.017.562	3.017.562
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	60.000	60.000
Utilizzo nell'esercizio	379.169	379.169
Totale variazioni	(319.169)	(319.169)
Valore di fine esercizio	2.698.393	2.698.393

Il presente prospetto fornisce il dettaglio della voce relativa agli altri fondi per rischi ed oneri, nonché la variazione intervenuta rispetto all'esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Altri fondi per rischi e oneri:			
- Fondo generico oscillazione magazzino	1.814.578	1.515.804	-298.774
- Fondo oscillazione magazzino beni ex Il Chiodo S.r.l.	202.984	202.984	
!- Fondo rischi transazione Volare	1.000.000	919.605	-80.395
- Fondo rischi accertamento ICI Pioltello		60.000	60.000
Totali	3.017.562	2.698.393	-319.169

Trattasi di fondi iscritti a fronte di passività potenziali relative ad operazioni di particolare rilevanza poste in essere nei precedenti esercizi e a possibili oscillazioni dei valori dei beni iscritti tra le rimanenze.

Il fondo generico oscillazione magazzino è costituito a fronte di possibili eventuali future riduzioni del valore dei beni di proprietà.

Risulta invariato il fondo oscillazione magazzino beni ex Il Chiodo S.r.l. che ammonta a euro 202.984.

E' stato stanziato un nuovo fondo per l'eventuale copertura di rettifiche passive derivanti da un accertamento ai fini ICI emesso dal Comune di Pioltello ed oggetto di impugnazione dinanzi la Commissione Tributaria competente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	83.063
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	7.365
Altre variazioni	(253)
Totale variazioni	7.112
Valore di fine esercizio	90.175

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.351.227	(350.940)	1.000.287	664.198	336.089
Acconti	115.639	234.000	349.639	349.639	-
Debiti verso fornitori	158.707	25.086	183.793	183.793	-
Debiti tributari	223.518	(96.962)	126.556	126.556	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.957	(32.164)	29.793	29.793	-
Altri debiti	599.640	(375.604)	224.036	224.036	-
Totale debiti	2.510.688	(596.584)	1.914.104	1.578.015	336.089

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	1.351.227	664.198	-687.029
Aperture credito	1.351.227	287	-1.350.940
Mutui		663.911	663.911
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio		336.089	336.089
Mutui		336.089	336.089
Totale debiti verso banche	1.351.227	1.000.287	-350.940

Il principale debito bancario è costituito da un finanziamento Banca Intesa di € 1.000.000, contabilizzato al valore nominale in relazione alla corrispondenza tra le condizioni contrattuali ed i tassi di mercato; ne è previsto il rimborso integrale entro l'esercizio 2018.

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	115.639	349.639	234.000
Anticipi da clienti	61.818	293.818	232.000

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Caparre	53.821	55.821	2.000
Totale acconti	115.639	349.639	234.000

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	158.707	183.793	25.086
Fornitori entro esercizio:	3.302	29.825	26.523
- altri	3.302	29.825	26.523
Fatture da ricevere entro esercizio:	155.405	153.968	-1.437
- altri	155.405	153.968	-1.437
Totale debiti verso fornitori	158.707	183.793	25.086

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRAP		16.776	16.776
Erario c.to IVA	6.016		-6.016
Erario c.to ritenute dipendenti	185.321	101.952	-83.369
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	13.072	7.765	-5.307
Imposte sostitutive		63	63
Debiti per altre imposte	19.109		-19.109
Totale debiti tributari	223.518	126.556	-96.962

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	61.772	29.722	-32.050
Debiti verso Inail	138	32	-106
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	48	39	-9
Arrotondamento	-1		1
Totale debiti previd. e assicurativi	61.957	29.793	-32.164

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	599.640	224.036	-375.604
Debiti verso dipendenti/assimilati	13.849	15.901	2.052
Debiti verso amministratori e sindaci	139.432		-139.432
'- saldo prezzo su acquisto quote Andiamo Srl	155.125	155.125	
- altri	291.234	53.010	-238.224
Totale Altri debiti	599.640	224.036	-375.604

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti della società sono tutti nei confronti di soggetti creditori residenti in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si segnala che non sono in corso operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	6.045	(3.695)	2.350
Totale ratei e risconti passivi	6.045	(3.695)	2.350

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	6.045	2.350	-3.695
- su canoni di locazione	6.045	2.350	-3.695
Totali	6.045	2.350	-3.695

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	217.963	1.000.057	782.094	358,82
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	1.878.905	781.697	-1.097.208	-58,40
Altri ricavi e proventi	54.858	476.944	422.086	769,42
Totali	2.151.726	2.258.698	106.972	

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita merci	115.000
Prestazioni di servizi	844.695
Affitti attivi	40.362
Totale	1.000.057

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si segnala che la società svolge la propria attività esclusivamente in Italia, con l'eccezione delle attività di gestione della partecipazione detenuta in Pétrská Invest s.r.o. con sede a Praga.

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.333.603	108.654	-1.224.949	-91,85
Per servizi	1.379.902	1.394.749	14.847	1,08
Per godimento di beni di terzi	42.664	42.039	-625	-1,46
Per il personale:				
a) salari e stipendi	90.687	88.265	-2.422	-2,67
b) oneri sociali	27.429	25.753	-1.676	-6,11

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
c) trattamento di fine rapporto	7.409	7.365	-44	-0,59
e) altri costi	32.199	13.777	-18.422	-57,21
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	4.343	316	-4.027	-92,72
b) immobilizzazioni materiali	1.146	1.300	154	13,44
d) svalut.ni crediti att. circolante	784		-784	-100,00
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci		104.964	104.964	
Accantonamento per rischi	2.600.000	60.000	-2.540.000	-97,69
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	243.841	172.821	-71.020	-29,13
Totali	5.764.007	2.020.003	-3.744.004	

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	41.464
Altri	13.483
Totale	54.947

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					29	29
Altri interessi attivi					93	93
Totali					122	122

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie".

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Svalutazioni:			
a) di partecipazioni		185.000	185.000
c) di titoli iscritti all'attivo circolante	200.000	-200.000	

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Totali	-200.000	15.000	-185.000

Si precisa che la svalutazione di € 185.000 è stata effettuata con riferimento alla partecipazione nella società Petrska Invest di Praga.

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

Imposte sul reddito d'esercizio

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti		32.573		32.573
Imposte relative a esercizi precedenti	3.983	-23.092	-579,76	-19.109
Imposte differite				
Imposte anticipate	258.521	-246.815	-95,47	11.706
Totali	262.504	-237.334		25.170

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte anticipate sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinenti a perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti.

Voce	Esercizio precedente			Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee						
Accantonamento rischi operazioni in corso (2012)		64.579		-64.579			
Accantonamento rischi operazioni in corso (2013)		150.000		-150.000			
Accantonamento rischi operazioni in corso (2015)		1.600.000		-84.196		1.515.804	
Svalutazione credito Scalvini				250.000		250.000	

Totale differenze temporanee deducibili		1.814.579		-48.775		1.765.804	
Perdite fiscali							
Aliquote IRES e IRAP	27,50	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	435.499			-11.706		423.793	
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	435.499			-11.706		423.793	
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	435.499			-11.706		423.793	
- imputate a Conto economico				-11.706			
- imputate a Patrimonio netto							

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	253.783	
Onere fiscale teorico %	27,5	69.790
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- accantonamento a fondo svalutazione crediti	250.000	
- accantonamento a fondo rischi	60.000	
- svalutazione immobilizzazioni	185.000	
- altre	10.031	
Totale	505.031	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo svalutazione crediti	106.484	
- utilizzo fondo rischi	298.774	
Totale	405.258	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	45.546	
- sopravvenienze passive	1.007	
- spese telefoniche	959	
- multe e ammende	759	
'- utilizzo perdita fiscale pregressa	-107.267	
- quota non imponibile utili	-236.886	
- altre variazioni in diminuzione	-30.856	
Totale	-326.738	
Imponibile IRES	26.818	
IRES corrente per l'esercizio		7.375

Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	433.854	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- IMU	45.546	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	272.523	
- perdite su crediti	55.913	
Totale	807.836	
Onere fiscale teorico %	3,90	31.506
Deduzioni:		
- INAIL		
- Contributi previdenziali	112.971	
- Spese per apprendisti, add. ricerca e sviluppo		
Totale	112.971	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- altre voci	48.774	
Totale	48.774	
Imponibile IRAP	646.091	
IRAP corrente per l'esercizio		25.198

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto, nell'esercizio si è registrato un incremento della liquidità per Euro 232.797.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2016.

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2016, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	272.523	36.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Come prescritto dal punto 17 dell'art. 2427 del Codice Civile, i dati sulle azioni che compongono il capitale sociale e il numero ed il valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dal prospetto che segue.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Ordinarie	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Totale	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

Titoli emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che la non sono stati emessi titoli diversi dalle azioni ordinarie.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In relazione a quanto previsto dal punto 19 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sono stati emessi altri strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

	Importo
Impegni	3.096.800
Garanzie	51.393

Gli impegni derivano da contratti preliminari stipulati per l'acquisto e la vendita di beni immobili.

Tra le garanzie risultano contabilizzate fidejussioni a favore di terzi (oneri di urbanizzazione operazione Bonassola) nonché garanzie su locazioni.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 20) dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sussistono patrimoni dedicati ad uno specifico affare.

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 21) dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate, che non siano state concluse a normali valori di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-septies si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	
- a Riserva straordinaria	228.613
- a copertura perdite precedenti	
- a dividendo	
- a nuovo	
Totale	228.613

Effetti significativi delle variazioni dei cambi valutari

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 6-bis) dell'art. 2427 del Codice Civile, evidenziamo che non si sono verificate delle variazioni significative dei cambi valutari tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di formazione del progetto di Bilancio.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi dell'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non detiene partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata.

Informazioni sull'obbligo di redazione del bilancio del consolidato

La Società si è avvalsa della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del Bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendone i presupposti dimensionali di cui al primo comma dello stesso articolo.

La società svolge attività di direzione e coordinamento nei confronti delle partecipate Vidue S.r.l., San Bernardo Costruzioni Alpine S.r.l. e Immobiliare Carroccio S.r.l.

Dichiarazione di conformità del bilancio

GENOVA, 31 marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

HAUPT ANDREA CARLO

Il sottoscritto HAUPT ANDREA CARLO, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.

PRIA S.p.A.

Con sede legale in Milano, Via Merlo 3

Capitale sociale Euro 5.000.000 i.v.

Registro Imprese di Milano e Codice Fiscale e: 03219550963

R.E.A. di Milano n. 1658399

**Relazione del Collegio dei sindaci sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2016
ai sensi dell'art. 2429 del Codice civile**

All'Assemblea di Pria S.p.A.,

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto unicamente le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. ossia l'attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e sul suo concreto funzionamento, in quanto quelle previste dall'art. 2409 - bis c.c. - la revisione legale - spettano alla società di revisione Eudoxia s.r.l.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio.

Gli amministratori sono responsabili della redazione del bilancio d'esercizio che deve fornire una rappresentazione chiara, veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di presentazione e valutazione.

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

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

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

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art.

2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

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

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

Attività svolta

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

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

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale. Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dagli Amministratori ed in particolare del Presidente del Consiglio di Amministrazione con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici.

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo,

- per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
 - non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
 - nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
 - non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
 - non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
 - non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
 - nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al Collegio in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio,
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti il contenuto della nota integrativa e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Inoltre il Collegio Sindacale si è rapportato con il soggetto incaricato della revisione legale - la società Eudoxia S.r.l. - e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

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

euro 228.613.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico in nota integrativa.

I risultati della revisione legale del bilancio sono contenuti nella relazione rilasciata dalla società Eudoxia s.r.l. allegata alla documentazione sottoposta al Vs. esame.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli Amministratori ricordando che dovrete provvedere alla nomina di una nuova società di revisione in quanto è venuto a scadenza l'incarico affidato ad Eudoxia s.r.l. ed a questo fine segnaliamo di aver predisposto e depositato la ns. proposta per l'affidamento dell'incarico di revisione legale.

Genova, 14 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mauro Rovida)

(Avv. Francesco Illuzzi)

(Dott. Alessandro Terragna)

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39**

**Ai Soci del
PRIA S.p.A.**

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società PRIA S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 Dicembre 2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

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

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 Aprile 2016.

Giudizio

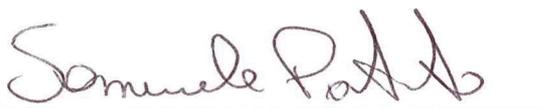
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società PRIA S.p.A. al 31 Dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della PRIA S.p.A., con il bilancio d'esercizio al 31 Dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della PRIA S.p.A. al 31 Dicembre 2016.

Genova, 14 Aprile 2017



Patuto Samuele

(Amministratore Unico)

Eudoxia Srl Società di revisione

Delibere assemblea del 9 maggio 2017

Nel corso dell'assemblea dei Soci di Pria spa, tenutasi a Genova in data 9 maggio 2017, è stato deliberato quanto segue:

con riferimento all'articolo 2364 del Codice Civile:

- approvazione del bilancio dell'esercizio 2016;
- destinazione dell'utile di esercizio di euro 228.613 a riserva straordinaria;

con riferimento al rinnovo dell'organo amministrativo:

- determinazione dell'attuale numero di cinque Consiglieri;
- riconferma nella carica di Consiglieri i Signori Andrea Carlo Haupt, Maurizio Poggio, Federica Poggio, Alessandro Spagnoli, Battista Spagnoli;

con riferimento al rinnovo dell'organo di revisione contabile:

- riconferma dell'incarico alla Società Eudoxia S.r.l. di Genova sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2019;

con riferimento all'acquisto di azioni proprie:

- delibera di acquisizione da parte della società di acquistare azioni rappresentanti il trenta per cento del Capitale Sociale.