

Verbale di  
assemblea  
Generale  
Ordinaria

In data  
**29/05/2022**

---

Esercizio dal 01/01/2021  
al 31/12/2021

**Sede in** Via SERGIO CAVINA 7, 48123 RAVENNA RA  
**Capitale sociale euro** 2.050.000  
**versato in parte per euro** 775.000  
**Cod. Fiscale** 00457500395  
**Iscritta al Registro delle Imprese di RAVENNA nr.** 00457500395  
**Nr. R.E.A.** 92190

## Verbale Assemblea

L'anno duemilaventidue, il giorno ventinove del mese di Maggio alle 15.00 presso la sede sociale di Via SERGIO CAVINA 7 in 48123 RAVENNA RA si è riunita l'assemblea generale ordinaria della società DOCKS PIOMBONI S.R.L. in seconda convocazione essendo la prima andata deserta come risulta dal relativo verbale.

Assume la presidenza ai sensi dello statuto societario il Signor TROMBINI ANDREA che constata:

- la presenza, in proprio o per delega, dei titolari di quote rappresentanti la maggioranza del capitale sociale e nello specifico:
  - la società Fin-Agricola Srl, portatrice di una partecipazione di euro 199,88 in persona di esso comparente quale Amministratore Unico;
  - la società Participation Group S.A., portatrice di una partecipazione pari ad euro 1.944.800,12, per delega Sig.ra Fusconi Fulvia;
  - assente il socio "Trust Concordato Gruppo Trombini Spa", società attualmente denominata "Trombini Holding in c.p. in liquidazione", di una partecipazione di nominali euro 105.000,00;
- la presenza dell'organo amministrativo nella persona di se stesso;

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea e con il consenso degli intervenuti chiama la Sig.ra Fusconi Fulvia a svolgere mansioni di segretario dando quindi lettura del seguente

### ORDINE DEL GIORNO

che reca:

- Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2021, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;
- Varie ed eventuali.

Il Presidente passa alla lettura del Bilancio e dopo alcuni chiarimenti, l'assemblea all'unanimità

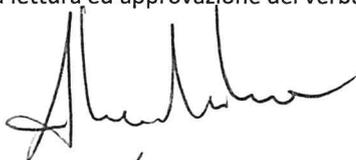
### DELIBERA

di approvare il bilancio e di destinare l'utile di euro 455.122,75 come segue:

- Il 5 % pari ad euro 22.756,13 alla riserva legale;
- il rimanente pari ad euro 432.366,62 alla riserva statutaria.

Null'altro essendovi a deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta viene tolta alle ore 15.30 previa lettura ed approvazione del verbale in oggetto.

L' Amministratore unico  
TROMBINI ANDREA



Il segretario  
FUSCONI FULVIA



Il sottoscritto professionista incaricato dichiara che il presente documento su supporto informatico è conforme all'originale depositato presso la società

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di RAVENNA - RA: aut. n. 1506/2001 rep.3^ del 27.03.2001.

**DOCKS PIOMBONI S.R.L.**

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	Via SERGIO CAVINA 7 RAVENNA 48123 RA Italia
Codice Fiscale	00457500395
Numero Rea	RA 92190
P.I.	00457500395
Capitale Sociale Euro	2050000.00
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	522209
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no



## Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	1.115.000	1.275.000
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	4.363	5.977
II - Immobilizzazioni materiali	31.945.577	32.871.155
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.121.003	736.566
Totale immobilizzazioni (B)	34.070.943	33.613.698
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.212.330	2.087.865
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000	1.000
imposte anticipate	805	805
Totale crediti	2.214.135	2.089.670
IV - Disponibilità liquide	130.748	54.646
Totale attivo circolante (C)	2.344.883	2.144.316
D) Ratei e risconti	90	1.982
Totale attivo	37.530.916	37.034.996
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.050.000	2.050.000
III - Riserve di rivalutazione	19.550.000	19.550.000
IV - Riserva legale	24.346	61
V - Riserve statutarie	449.420	1.161
VI - Altre riserve	0	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(13.150)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	455.123	485.694
Perdita ripianata nell'esercizio	-	0
Totale patrimonio netto	22.528.889	22.073.767
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.220.473	515.915
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.781.554	14.445.314
Totale debiti	15.002.027	14.961.229
Totale passivo	37.530.916	37.034.996



## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	588.003	511.364
5) altri ricavi e proventi		
altri	23.874	8.652
Totale altri ricavi e proventi	23.874	8.652
Totale valore della produzione	611.877	520.016
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	779	194
7) per servizi	209.503	69.438
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	928.762	332.299
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.452	2.412
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	927.310	329.887
Totale ammortamenti e svalutazioni	928.762	332.299
14) oneri diversi di gestione	230.317	248.369
Totale costi della produzione	1.369.361	650.300
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(757.484)	(130.284)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	2.026	1.783
Totale proventi da partecipazioni	2.026	1.783
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	100	841.283
Totale proventi diversi dai precedenti	100	841.283
Totale altri proventi finanziari	100	841.283
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	165.615	173.722
Totale interessi e altri oneri finanziari	165.615	173.722
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(163.489)	669.344
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	1.376.096	-
Totale rivalutazioni	1.376.096	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	23.256
Totale svalutazioni	-	23.256
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	1.376.096	(23.256)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	455.123	515.804
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	30.110
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	30.110
21) Utile (perdita) dell'esercizio	455.123	485.694

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

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2021, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta:
  - secondo prudenza. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente ;
  - e nella prospettiva della continuazione dell'attività, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "costanza nei criteri di valutazione", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della comparabilità nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della neutralità del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c. 5 C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
  - n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
  - n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
  - n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
  - n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
  - n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
  - n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
  - n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
  - n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c. 1 n. 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
  - n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
  - n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
  - n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;
- nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..



## Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2021 è pari a euro 34.070.943.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in aumento pari a euro 453.781.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono: risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 4.363.

##### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

#### **Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 31.945.577.

In tale voce risultano iscritti:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- attrezzature industriali e commerciali;
- attrezzature altri beni;
- immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

##### **Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2021 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	coefficienti ammortamento
<b>TERRENI E FABBRICATI</b>	
Piazzali	3%
Fabbricati industriali e commerciali	2%
Costruzioni leggere	6,70%
<b>IMPIANTI E MACCHINARI</b>	
Impianti Generici	7,5%
<b>ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI</b>	
Attrezzatura varia e minuta	15%
<b>ALTRI BENI</b>	
Mobili e macchine ufficio	12%-15%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è provveduto al calcolo degli ammortamenti pro-rata temporis.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 2.121.003.

Esse risultano composte da:

- partecipazioni;
- crediti immobilizzati

#### Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III dell'Attivo, per euro 2.012.334, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

Le partecipazioni sociali in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.

Tale metodo consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del valore pro – quota del patrimonio netto della partecipazione in relazione all'ultimo bilancio approvato disponibile.

In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società, unitamente a quelli della società controllata, non superano i limiti imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

#### PARTECIPAZIONE IN IMPRESE CONTROLLATE

[1] Denominazione:		<b>CAPPELLO SRL</b>
Sede Legale:		RAVENNA
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Controllata</i>
Capitale Sociale al 31/12/2018	<i>Euro</i>	90.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	63.732
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	250.068
Quota % posseduta diretta	%	100,00%
Quota % posseduta indiretta	%	100
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	0

Il bilancio utilizzato è quello al 31.12.2018 non essendo disponibile alla data della redazione il bilancio al 31.12.2019

#### PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE

[1] Denominazione:		<b>EURODOCKS SRL</b>
Sede Legale:		Ravenna
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Collegata</i>
Capitale Sociale al 31/12/2020	<i>Euro</i>	1.300.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	128.115
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	3.657.545
Quota % posseduta diretta	%	50,00%
Quota % posseduta indiretta	%	0
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	1.828.773

[1] Denominazione:		<b>BISATO SRL</b>
Sede Legale:		Chioggia
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Collegata</i>

Capitale Sociale al 31/12/2020	<i>Euro</i>	100.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	4.825
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	458.223
Quota % posseduta diretta	%	40%
Quota % posseduta indiretta	%	0
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	183.562

Il bilancio utilizzato è quello al 31.12.2020 non essendo disponibile alla data della redazione il bilancio al 31.12.2021

## Movimenti delle immobilizzazioni

### B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2021	34.070.943
Saldo al 31/12/2020	33.613.698
Variazioni	453.781

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	172.677	23.841.064	736.566	24.750.307
Rivalutazioni	-	20.000.000	-	20.000.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	166.700	17.194.462		17.361.162
Svalutazioni	-	-	0	0
Valore di bilancio	5.977	32.871.155	736.566	33.613.698
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	1.376.096	1.376.096
Ammortamento dell'esercizio	1.452	927.310		928.762
Altre variazioni	(162)	(1.732)	8.341	6.447
Totale variazioni	(1.614)	(929.042)	1.384.437	453.781
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	172.677	29.785.614	2.121.003	32.079.294
Rivalutazioni	-	20.000.000	-	20.000.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	168.314	17.840.037		18.008.351
Valore di bilancio	4.363	31.945.577	2.121.003	34.070.943

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Va evidenziata l'esistenza di "rivalutazioni facoltative" (peraltro consentite per Legge dello Stato) di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali nel complessivo importo di euro 20.000.000. Per un maggior dettaglio circa le suddette rivalutazioni si rimanda a quanto precisato nella sezione "Altre informazioni" al paragrafo "Elenco rivalutazioni effettuate".

### Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Si precisa che nell'esercizio in corso è stata rivalutata la partecipazione di Eurodocks Srl con riferimento all'anno 2021, al fine di assumere in bilancio il valore effettivo della partecipazione in base all'ultimo bilancio approvato. Le partecipazioni sociali in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile. Nell'esercizio in corso non è stata fatta alcuna svalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

## Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

## Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2021 è pari a euro 2.344.883. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 200.567.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 2.214.135.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 124.465.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

### **Crediti commerciali**

I crediti commerciali, pari ad euro 977.708, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti.

### **Attività per imposte anticipate**

La sottoclasse C.II Crediti accoglie anche l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), per un importo di euro 805, sulla base di quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.

### **Crediti v/altri**

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

## **ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2021 non sono presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## **DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 130.748, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in aumento pari a euro 76.102.

## **Ratei e risconti attivi**

### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 ammontano a euro 90.  
Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro -1.892.

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I – Capitale

II – Riserva da soprapprezzo delle azioni

III – Riserve di rivalutazione

IV – Riserva legale

V – Riserve statutarie

VI – Altre riserve, distintamente indicate

VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII – Utili (perdite) portati a nuovo

IX – Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 22.528.889 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 455.122.

In adempimento al piano di risanamento del debito ex art 67L.F. già approvato dai creditori sociali, con atto del 10.08.2020 è stato deliberato l'aumento del capitale sociale da euro 350.000,00 ad Euro 2.050.000,00.

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

### Debiti

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 15.002.027.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento e pari a euro 40.798.



**Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)**

La classe del passivo "D - Debiti" accoglie, fra l'altro, i finanziamenti ricevuti:

- dai soci per complessivi euro 220.000.

Il finanziamento ricevuto dai soci è infruttifero di interessi.

**Debiti tributari**

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 1.952.764 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II - Crediti".

I debiti tributari comprendono anche il debito Imu maturato dalla società per gli anni 2014, 2015, 2016 e 2017, 2018, 2019 e 2020

La società sta rateizzando il debito Imu relativo all'anno 2014 in base all' avviso di accertamento ricevuto che terminerà a gennaio 2022.

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

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, il seguente prospetto fornisce i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali maturati sino alla data di efficacia del piano di ristrutturazione :

Descrizione	debito residuo	scadenza originaria	ipoteca
mutuo ipotecario stipulato con Banca popolare dell'Emilia Romagna per complessivi € 5.000.000	2.265.134	31.12.2015	ipoteca su beni sociali
mutuo fondario stipulato con Cassa di Risparmio di Ravenna per complessivi € 3.000.000	1.500.000	15.06.2017	ipoteca su beni sociali
mutuo ipotecario stipulato con Ubi banca Spa per complessivi € 4.500.000	2.892.860	31.12.2020	ipoteca su beni sociali
mutuo fondario stipulato con Cassa di Risparmio di Ravenna per complessivi € 4.000.000	3.971.672	17.12.2022	ipoteca su beni sociali

**Operazioni di ristrutturazione del debito**

La società, nell'ipotesi di continuità aziendale, ha perfezionato un piano di ristrutturazione del debito. Tale manovra prevede:

- il rimborso mediante versamenti annuali in linea capitale ed interessi secondo i piani di ammortamento delle linee ipotecarie e degli interessi maturati sino alla data di efficacia del piano;
- definizione a saldo e stralcio delle linee chirografarie della Società;
- la moratoria in linea interessi e capitale delle esposizioni ipotecarie;

- l'immissione di nuova finanzia da parte del socio Participation Group SA pari a 350.000,00 per ogni anno , pari a complessivi euro 3.500.000,00;
- la cessione di immobili non strumentali ( con obbligo di destinare la somma a favore di Cariravenna ).

Ad oggi, della manovra prevista , sono state realizzate le seguenti operazioni :

- definizione degli impegni con Banco BPM con versamento a saldo e stralcio del pagamento di euro 60.000,00;
- definizione degli impegni verso Cassa di Risparmio Forlì e Cesena oggi Intesa San Paolo , con versamento a saldo e stralcio del pagamento di euro 25.000,00;
- definizione degli impegni verso Monte dei Paschi di Siena con versamento a saldo e stralcio di euro 80.000,00;
- definizione degli impegni verso Cariravenna sulla linea chirografaria mediante acquisto del credito da parte del socio FinAgricola Srl.



## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società non si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

## Valore della produzione

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 588.003.

## Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.369.361.

## Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

L'aggiornamento delle competenze passive contabilizzate nei bilanci precedenti derivano da comunicazioni ricevute da parte degli istituti di credito o dalle società incaricate del recupero credito.

Laddove l'amministrazione abbia riscontrato difficoltà nel reperire gli elementi necessari si è proceduto alla contabilizzazione degli oneri finanziari sulla base di una stima attendibile.

Gli oneri finanziari contabilizzati nel 2019 e nel 2020 derivano invece da quanto previsto nell'accordo di ristrutturazione del debito.

Il piano infatti prevede che sulle rate in ammortamento di Cariravenna e Ubi banca maturano interessi al tasso



convenzionale pari ad Eurobor 6 mesi oltre sperad del 2% con decorrenza 1.1.2019, mentre il versamento dei compelssivi interessi relativi all'esposizione Ubi banca saranno versati un unica soluzione entro il 31.12.2024

## **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

La voce di Conto economico D.18 "Rivalutazioni" comprende:

- la rivalutazione della partecipazione Eurodocks Srl riferita all'anno 2021 in base al metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.

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

### **Imposte dirette**

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento.



## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2021, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

### **Impegni**

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società ha contratto i seguenti impegni:

- Assicurativa in favore del Comune di Ravenna a garanzia della corretta esecuzione dei lavori di demolizione di un tratto di marciapiede presso lo stabilimento di proprietà, per Euro 2.000 scadenza 20/09 /2013.

### **Garanzie**

Le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale comprendono le garanzie prestate dalla società, ossia garanzie rilasciate dalla società con riferimento a un'obbligazione propria o altrui.

Le garanzie prestate dalla società sono le seguenti:

- fideiussione a favore della Monte dei Paschi di Siena Leas Eurodocks s.r.l. a garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione finanziaria per complessivi euro 1.940.307;
- fideiussione a favore della BNP Paribas nell'interesse della collegata Eurodocks s.r.l. a garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione finanziaria per complessivi euro 1.940.307 (medesima operazione di cui sopra).

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

### **Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

I rapporti intrattenuti con la società controllata CAPPELLO sono di natura commerciale e precisamente derivano dai canoni di locazione dell'immobile strumentale ubicato in Ravenna via I Novembre n. 41. Ad oggi la società



presenta un credito verso la Cappello Srl di Euro 444.798,65. La società nell'anno 2019 ha effettuato una parziale rinuncia al credito per Euro 90.000 date le comprovate difficoltà finanziarie della Cappello Srl .

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

**Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)**

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)**

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si può affermare che l'effetto dell'evento pandemico ad oggi è stato tollerato dalla struttura aziendale e non ha avuto impatto rilevante sui valori del bilancio al 31.12.2021 .

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

**Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

**Proposta di destinazione dell'utile di esercizio**

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 455.123 , nel seguente modo :

- per il 5 % pari ad euro 22.756 alla riserva legale
- per il restante alla riserva statutaria.

**Rivalutazione D.L.104/2020 conv. L.126/2020**

La società, in deroga all'art. 2426 del Codice Civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 110 del D.L. 14.08.2020 n. 104, convertito dalla Legge 13.10.2020 n. 126, di rivalutare alcuni beni con riferimento ai beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31/12/2019.

La rivalutazione dei beni riproposta nel D.L. 10/2020 conv. dalla L.126/2020 individua, come è già stato per le precedenti rivalutazioni, il profilo oggettivo dei beni potenzialmente rivalutabili, distinguendoli in due categorie:



1. beni materiali e immateriali con esclusione di quelli alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività di impresa;
2. partecipazioni in società controllate e collegate costituenti immobilizzazioni finanziarie.

Pertanto, la rivalutazione in commento non ha riguardato, oltre ai beni materiali e immateriali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. beni-merce):

- le immobilizzazioni immateriali non qualificabili come beni, come ad esempio i costi pluriennali, le spese di impianto, ampliamento e sviluppo o l'avviamento;
- le partecipazioni che non sono di controllo o collegamento ovvero quelle che, pur rientrando nei parametri dell'art. 2359 c.c., non sono iscritte quali immobilizzazioni.

Diversamente dai precedenti provvedimenti di rivalutazione, il comma 2 dell'art. 110 afferma espressamente che la rivalutazione può essere effettuata distintamente per ciascun bene, svincolandosi dall'obbligatorietà di effettuare una rivalutazione per categorie omogenee.

La normativa fissa il limite massimo della rivalutazione nei "valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri". Nella fattispecie, ai fini dell'individuazione del valore economico costituente il limite massimo della rivalutazione, si è fatto ricorso al criterio del valore di mercato (o valore corrente), basato sui valori desumibili direttamente dal mercato.

La rivalutazione ha comportato l'iscrizione di maggiori valori, per un importo complessivo di euro 20.000.000 euro e nello specifico :

ALBERGO CAPPELLO PER EURO 5.000.000

FABBRICATO VIA PALEOCAPA EURO 10.000.000

FABBRICATIO VIA CLASSICANA EURO 5.000.000

Quale contropartita dei maggiori valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, si è generato un correlato incremento del patrimonio netto, che si è sostanziato in una riserva denominata "Riserva di rivalutazione D.L. 14.08.2020 n. 104"; detta riserva in sospensione d'imposta è stata iscritta nella voce A.III del Passivo dello Stato patrimoniale al netto dell'imposta sostitutiva dovuta per euro 19.550.000.

Sotto l'aspetto fiscale, si precisa che per ottenere il riconoscimento fiscale del maggior valore derivante dalla rivalutazione dei beni, è necessario procedere al versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura stabilita dalla legge pari al 3% per tutti i beni rivalutabili. L'imposta sostitutiva calcolata è pari ad euro 450.000 in quanto come disposto dall'art. 6 bis del DL 23/2020 sulla rivalutazione dei beni nel settore alberghiero non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta. Tale possibilità è consentita anche se la società non svolge direttamente l'attività alberghiera .

La rivalutazione sarà riconosciuta ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

Inoltre, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si avrà riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Le motivazioni che hanno indotto la società a rivalutare i propri beni sono:

- Allineare il valore del compendio immobiliare a quello di mercato
- Usufruire dei maggiori ammortamenti da un punto di vista fiscale.

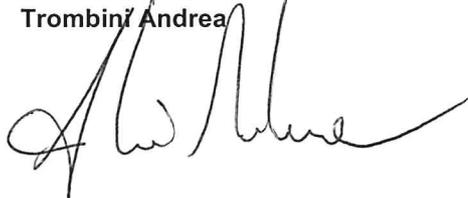


## Nota integrativa, parte finale

Ravenna , li 31/03/2022

L'amministratore unico

Trombini Andrea

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Trombini', written over the printed name.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Dott. GUERRA ROBERTO , ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

