

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: CRIVELLI SRL  
Sede: VIA LIVIO CAMBI 5 MILANO MI  
Capitale sociale: 10.000,00  
Capitale sociale interamente versato: sì  
Codice CCIAA: MI  
Partita IVA: 04638140964  
Codice fiscale: 04638140964  
Numero REA: 1763000  
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
Settore di attività prevalente (ATECO): 682001  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: sì  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì  
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: UNICREDIT S.P.A.  
Appartenenza a un gruppo: sì  
Denominazione della società capogruppo: UNICREDIT S.P.A.  
Paese della capogruppo: ITALIA  
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

# Bilancio al 31/12/2019

## Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	39.865.577	40.952.889
III - Immobilizzazioni finanziarie	50.151	50.151
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>39.915.728</i>	<i>41.003.040</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti	173.407	120.558
esigibili entro l'esercizio successivo	173.407	120.558

	31/12/2019	31/12/2018
IV - Disponibilita' liquide	3.517.832	2.866.152
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>3.691.239</i>	<i>2.986.710</i>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>129.521</b>	<b>169.970</b>
<i>Totale attivo</i>	<i>43.736.488</i>	<i>44.159.720</i>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	19.587	19.587
VI - Altre riserve	19.807.107	19.067.605
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	792.728	739.503
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>20.629.422</i>	<i>19.836.695</i>
<b>D) Debiti</b>	<b>23.107.066</b>	<b>24.323.025</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	1.311.373	1.258.689
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.795.693	23.064.336
<i>Totale passivo</i>	<i>43.736.488</i>	<i>44.159.720</i>

## Conto Economico Abbreviato

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.167.331	3.167.331
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	-	5.681
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>-</i>	<i>5.681</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>3.167.331</i>	<i>3.173.012</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) per servizi	81.088	74.238
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	1.087.312	1.087.312
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.087.312	1.087.312
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.087.312</i>	<i>1.087.312</i>
14) oneri diversi di gestione	211.724	204.118

	31/12/2019	31/12/2018
<i>Totale costi della produzione</i>	1.380.124	1.365.668
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>1.787.207</b>	<b>1.807.344</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	41	36
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	41	36
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	41	36
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	650.388	731.194
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	650.388	731.194
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(650.347)</i>	<i>(731.158)</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>1.136.860</b>	<b>1.076.186</b>
<b>20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	344.132	336.683
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>344.132</i>	<i>336.683</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>792.728</b>	<b>739.503</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2019	Importo al 31/12/2018
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	792.728	739.503
Imposte sul reddito	344.132	336.683
Interessi passivi/(attivi)	650.347	731.158
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>1.787.207</i>	<i>1.807.344</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.087.311	1.087.312
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.087.311</i>	<i>1.087.312</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>		
	<i>2.874.518</i>	<i>2.894.656</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori		(4.522)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	40.449	42.335
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.268.808)	(5.294)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.228.359)</i>	<i>32.519</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>		
	<i>1.646.159</i>	<i>2.927.175</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(650.347)	(731.158)
(Imposte sul reddito pagate)	(344.132)	(397.598)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(994.479)</i>	<i>(1.128.756)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>651.680</b>	<b>1.798.419</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)		(1.201.202)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>		<b>(1.201.202)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>651.680</b>	<b>597.217</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.866.152	2.268.935
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.517.832	2.866.152

	Importo al 31/12/2019	Importo al 31/12/2018
Differenza di quadratura		

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

Sebbene l'art. 2435-bis c.c. preveda l'esonero della redazione del rendiconto finanziario per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, per una migliore comprensibilità dei flussi finanziari relativi all'attività aziendale, si è provveduto alla redazione del rendiconto finanziario ex art. 2425-ter c.c.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

### Criteri di formazione

#### Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

### Principi di redazione

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

#### Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

## **Criteri di valutazione applicati**

---

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

### **Immobilizzazioni materiali**

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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

### **Immobilizzazioni finanziarie**

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

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

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

### **Ratei e risconti attivi**

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

I risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

I ratei sono stati calcolati secondo il criterio del “tempo economico” dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento (e dunque l’attribuzione all’esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

### Patrimonio netto

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

### Debiti

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

## Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	310.725	49.743.731	50.151	50.104.607
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	310.725	8.790.842	-	9.101.567
Valore di bilancio	-	40.952.889	50.151	41.003.040
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Ammortamento dell'esercizio	-	1.087.312	-	1.087.312
Totale variazioni	-	(1.087.312)	-	(1.087.312)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	310.725	49.743.731	50.151	50.104.607
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	310.725	9.878.154	-	10.188.879

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di bilancio	-	39.865.577	50.151	39.915.728

La voce immobilizzazioni materiali è composta dall'immobile di Milano, Via Livio Cambi 5. In data 23 febbraio 2011 la Società ha sottoscritto il contratto di locazione di anni 6 (dal 1° gennaio 2011 al 31 dicembre 2016 con decorrenza economica 1° marzo 2011; il contratto si intende rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni non essendo intervenuta alcuna comunicazione di recesso da parte del conduttore) dell'intero stabile di proprietà di Milano, Via Livio Cambi 5 con UniCredit Real Estate S.c.p.A., ora UniCredit Services S.c.p.A., per un canone annuo iniziale di Euro 3.000.000 più IVA.

Nel corso dell'anno 2019 il precedente contratto di locazione è stato suddiviso in tre distinti contratti aventi quali controparti UniCredit Services S.c.p.A., Unicredit Leasing S.p.A. e Unicredit Leased Asset Management S.p.A. che complessivamente occupano l'intero immobile ad un canone di locazione complessivo pari a quello del contratto precedente (tenendo in considerazione le diverse rivalutazioni ISTAT intervenute).

Nell'ultimo trimestre dell'anno, il contratto in essere con UniCredit Services S.c.p.A. è stato volturato a Unicredit S.p.A. a seguito di scissione parziale della prima avente quale beneficiaria la seconda.

Si sottolinea che l'immobile di Milano, Via Livio Cambi n. 5, è gravato da ipoteca di 1° grado iscritta a favore di UniCredit S.p.A..

A maggior chiarimento di quanto espresso nei criteri di valutazione, si elencano le vite utili residue applicate alle attività materiali:

Fabbricati: 33 anni

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da due somme di denaro depositate a cauzione per l'allacciamento dell'acqua potabile nei confronti del Comune di Milano e per rilascio di servizi vari.

## Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del Codice Civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo. L'eventuale svalutazione viene effettuata mediante apposito fondo svalutazione, esposto a diretta rettifica degli stessi.

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>verso clienti</i>						
	Clients terzi Italia	-	161.196	-	161.196	161.196
	<b>Totale</b>	-	<b>161.196</b>	-	<b>161.196</b>	<b>161.196</b>
<i>crediti tributari</i>						

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
	Erario c/liquidazione IVA	1.970	561.770	559.985	3.755	1.785
	Ritenute subite su interessi attivi	-	11	11	-	-
	Crediti d'imposta da leggi speciali	15.223	7.647	15.223	7.647	7.576-
	Erario c/IRES	103.365	-	-	-	103.365-
	Erario c/IRAP	-	79.616	76.471	810	810
	Arrotondamento	-			1-	1-
	<b>Totale</b>	<b>120.558</b>	<b>649.044</b>	<b>651.690</b>	<b>12.211</b>	<b>108.347-</b>

## Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Disponibilita' liquide</i>						
	Banca c/c	2.866.122	3.594.959	2.943.279	3.517.802	651.680
	Cassa contanti	30	-	-	30	-
	<b>Totale</b>	<b>2.866.152</b>	<b>3.594.959</b>	<b>2.943.279</b>	<b>3.517.832</b>	<b>651.680</b>

## Ratei e risconti attivi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>						
	Risconti attivi	169.970	129.521	169.970	129.521	40.449-
	<b>Totale</b>	<b>169.970</b>	<b>129.521</b>	<b>169.970</b>	<b>129.521</b>	<b>40.449-</b>

La voce in esame afferisce prevalentemente ai costi connessi all'accensione del finanziamento bancario che sono stati riscontati lungo la durata dello stesso.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

## Patrimonio netto

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

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Capitale</i>								
	Capitale sociale	10.000	-	-	-	-	10.000	-
	<b>Totale</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>
<i>Riserva legale</i>								
	Riserva legale (con utili fino al 2016)	19.587	-	-	-	-	19.587	-
	<b>Totale</b>	<b>19.587</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.587</b>	<b>-</b>
<i>Altre riserve</i>								
	Ris.straordin.(con utili fino al 2016)	4.213.589	-	-	-	-	4.213.589	-
	Riserva straordinaria	1.043.779	739.503	-	-	-	1.783.282	739.503
	Versamenti in conto aumento di capitale	13.810.236	-	-	-	-	13.810.236	-
	<b>Totale</b>	<b>19.067.604</b>	<b>739.503</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.807.107</b>	<b>739.503</b>
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>								
	Utile d'esercizio	739.503	792.728	-	-	739.503	792.728	53.225
	<b>Totale</b>	<b>739.503</b>	<b>792.728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>739.503</b>	<b>792.728</b>	<b>53.225</b>

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

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B	10.000	-	10.000
	<b>Totale</b>		<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>10.000</b>
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	B	19.587	-	19.587
	<b>Totale</b>		<b>19.587</b>	<b>-</b>	<b>19.587</b>
<i>Altre riserve</i>					
	Capitale	A;B;C	19.807.107	19.807.107	-

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Totale</i>			19.807.107	19.807.107	-
<i>Totale Composizione voci PN</i>			19.836.694	19.807.107	29.587
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutarî; "E" altro</b>					

La voce "Versamenti in conto aumento di capitale" è formata principalmente dalla rinuncia, da parte dell'ex Socio "Immobiliare Fondiaria SAI S.r.l.", del credito a titolo di finanziamento infruttifero vantato nei confronti della Società (Euro 10.794.065).

L'utile dell'esercizio 2018, di Euro 739.503, è stata destinato, nell'esercizio 2019, ad incremento della voce "Riserva straordinaria".

## Debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Debiti</i>						
	Mutui ipotecari bancari	24.298.798	-	1.234.462	23.064.336	1.234.462-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	2.818	12.918	2.818	12.918	10.100
	Fornitori terzi Italia	18.281	74.585	63.734	29.132	10.851
	Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	793	2.386	3.179	-	793-
	Erario c/IRES	-	104.046	-	681	681
	Erario c/IRAP	2.335	-	-	-	2.335-
	Arrotondamento	-			1-	1-
	<b>Totale</b>	<b>24.323.025</b>	<b>193.935</b>	<b>1.304.193</b>	<b>23.107.066</b>	<b>1.215.959-</b>

L'importo relativo ai Mutui ipotecari bancari rappresenta il debito per finanziamento nei confronti di UniCredit S.p.A.. Il contratto di finanziamento, stipulato il 28 dicembre 2017, è assistito da garanzia reale sull'immobile ed ha una durata di 5 anni.

Gli oneri finanziari, da liquidare semestralmente, sono calcolati al tasso Euribor 6 mesi + 2,75%.

Il finanziamento in essere ha sostituito il finanziamento originario utilizzato per sostenere l'80% dei costi di costruzione, oneri di urbanizzazione e progettazione.

I "Debiti verso fornitori" e i "Debiti tributari" hanno scadenza inferiore ai 12 mesi.

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
DEBITI	23.107.066	23.107.066

## Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## Valore della produzione

I ricavi, iscritti in bilancio per competenza, derivano interamente dalla locazione dell'immobile di proprietà della Società alle società consociate come meglio illustrato nel paragrafo relativo alle Immobilizzazioni Materiali.

## Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Commissioni bancarie su finanziamenti	-25.430	-	-25.430	-

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
	Interessi passivi su mutui	-612.243	-	-612.243	-
	Oneri finanziari diversi	-12.715	-	-12.715	-
	<b>Totale</b>	<b>-650.388</b>	<b>-</b>	<b>-650.388</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

#### **Imposte differite e anticipate**

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

Le imposte correnti dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa e sono esposte nella voce "debiti tributari".

## **Nota integrativa, altre informazioni**

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### **Dati sull'occupazione**

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

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

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'organo amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

## Compensi al revisore legale o società di revisione

### Introduzione

L'incarico di revisione contabile è in essere con la società di revisione DELOITTE & TOUCHE S.p.A..

Ai sensi dell'art. 2427 n. 16 bis del Codice Civile, si riportano i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2019 per i servizi di revisione professionale e per quelli diversi dalla revisione resi alla società da DELOITTE & TOUCHE S.p.A. e dalle entità appartenenti alla sua rete.

Il totale dei corrispettivi per l'anno 2019 è pari ad euro 10.417.

Tali corrispettivi sono quelli contrattualizzati, comprensivi di eventuali indicizzazioni (non includono le spese vive e l'IVA).

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

### 1. Garanzie reali prestate dalla Società a favore di terzi

È stata iscritta a favore della banca finanziatrice ipoteca di 1° grado pari a Euro 51.000.000 sull'immobile di proprietà.

### 2. Garanzie prestate da terzi nell'interesse della Società

Ammontano a Euro 41.835 e sono costituite dalla fideiussione rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione, nell'interesse della Società, in favore del Comune di Milano a garanzia della riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi finalizzati al risparmio energetico sull'immobile.

### 3. Polizza di assicurazione decennale postuma

La Società ha sottoscritto una polizza con Fondiaria Assicurazione S.p.A. a garanzia che l'immobile di Milano - Via Livio Cambi 5 sia stato realizzato a regola d'arte, secondo la migliore tecnica costruttiva e nella piena osservanza delle leggi e dei regolamenti in vigore, valorizzata per euro 27.139.072.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La Società ha in essere un finanziamento con UniCredit S.p.A. (società controllante).

Crivelli S.r.l. intrattiene inoltre un rapporto di Conto Corrente con UniCredit S.p.A..

In data 23 febbraio 2011 la Società ha sottoscritto il contratto di locazione di anni 6 (dal 1° gennaio 2011 al 31 dicembre 2016 con decorrenza economica 1° marzo 2011; il contratto si intende rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni non essendo intervenuta alcuna comunicazione di recesso da parte del conduttore) dell'intero stabile di proprietà di Milano, Via Livio Cambi 5 con UniCredit Real Estate S.c.p.A., ora UniCredit Services S.c.p.A., per un canone annuo iniziale di Euro 3.000.000 più IVA.

Nel corso dell'anno 2019 il precedente contratto di locazione è stato suddiviso in tre distinti contratti aventi quali controparti UniCredit Services S.c.p.A., Unicredit Leasing S.p.A. e Unicredit Leased Asset Management S.p.A. che complessivamente occupano l'intero immobile ad un canone di locazione complessivo pari a quello del contratto precedente (tenendo in considerazione le diverse rivalutazioni ISTAT intervenute).

Nell'ultimo trimestre dell'anno, il contratto in essere con UniCredit Services S.c.p.A. è stato volturato a Unicredit S.p.A. a seguito di scissione parziale della prima avente quale beneficiaria la seconda.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	Importi in Euro
Attività	

<i>da UniCredit</i>	3.517.802
<i>da Unicredit Leased Asset Management</i>	161.196
<b>Passività</b>	
<i>da UniCredit</i>	23.078.976
<i>da UniCredit Services</i>	-
<b>Ricavi</b>	
<i>da UniCredit</i>	607.447
<i>da UniCredit Services</i>	1.680.965
<i>da Unicredit Leasing</i>	745.964
<i>da Unicredit Leased Asset Management</i>	132.954
<b>Costi</b>	
<i>da UniCredit</i>	612.243
<i>da UniCredit Services</i>	36.000

Tutti i rapporti summenzionati sono regolati alle condizioni di mercato. Non sono stati accantonati importi per crediti dubbi; non sono stati contabilizzati costi per perdite su crediti.

### Gestione dei rischi finanziari

La Società è esposta a rischi di credito, di tasso e di liquidità derivanti dalla propria attività.

#### *Rischio di credito*

I crediti commerciali a breve termine sono sostanzialmente nei confronti dell'Erario, conseguentemente non sono attese perdite sugli importi iscritti in Bilancio. Diversamente, i crediti verso terzi vengono valutati singolarmente sulla base del possibile realizzo degli stessi.

#### *Rischio di tasso e di liquidità*

La liquidità giacente sul conto corrente è remunerata ai tassi di mercato.

Il finanziamento è stato erogato da UniCredit S.p.A. ad un tasso debitore pari all'Euribor 6M aumentato di 275 punti base. I debiti commerciali sono esigibili entro i 12 mesi.

#### *Rischio di cambio*

La Società non è esposta a rischi di cambio in quanto tutte le attività e le passività sono espresse in Euro e, in via di normalità, le transazioni commerciali avvengono in questa moneta.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

UniCredit S.p.A. è la società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti di Crivelli S.r.l. Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento.

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO al 31.12.2018</b>	
	<i>(milioni di €)</i>
<b>Attivo</b>	
Cassa e disponibilità liquide	7.461
Attività finanziarie di negoziazione	11.834
Crediti verso banche	28.635
Crediti verso clientela	222.591
Altre attività finanziarie	112.294
Coperture	5.853
Attività materiali	2.246
Avviamenti	-
Altre attività immateriali	4
Attività fiscali	10.704
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	117
Altre attività	3.877
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>405.616</b>
<b>Passivo e patrimonio netto</b>	
Debiti verso banche	58.995
Debiti verso clientela	211.872
Titoli in circolazione	52.969
Passività finanziarie di negoziazione	10.384
Passività finanziarie valutate al fair value	3.535
Coperture	6.295
Passività fiscali	2
Passività associate a gruppi di attività in via di dismissione	-
Altre passività	10.728
Patrimonio netto:	50.836
- capitale e riserve	48.378
- risultato netto	2.458
<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>405.616</b>

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

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO - Esercizio 2018</b>	
	<i>(milioni di €)</i>
Interessi netti	4.166
Dividendi e altri proventi su partecipazioni	2.630
Commissioni nette	3.839
Risultato netto dell'attività di negoziazione	78
Saldo altri proventi/oneri	-94
<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>10.619</b>
Spese per il personale	-2.866
Altre spese amministrative	-2.465
Recuperi di spesa	508
Rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali e immateriali	-137

<b>Costi operativi</b>	<b>-4.960</b>
<b>RISULTATO DI GESTIONE</b>	<b>5.659</b>
Rettifiche nette su crediti e su accantonamenti per garanzie e impegni	-1.986
<b>RISULTATO NETTO DI GESTIONE</b>	<b>3.673</b>
Altri oneri e accantonamenti	-786
Oneri di integrazione	-3
Profitti netti da investimenti	-1.582
<b>RISULTATO LORDO DELL'OPERATIVITA' CORRENTE</b>	<b>1.302</b>
Imposte sul reddito del periodo	1.156
<b>RISULTATO NETTO DELL'OPERATIVITA' CORRENTE</b>	<b>2.458</b>
Utile (Perdita) delle attività in via di dismissione al netto delle imposte	-
<b>RISULTATO DI PERIODO</b>	<b>2.458</b>
Rettifiche di valore su avviamenti	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>2.458</b>

## Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

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

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 792.728 a Riserva Straordinaria.

## Nota integrativa, parte finale

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

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Milano, 3/02/2020

Laura Garlati, Amministratore Unico