

## 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 31/12/2021

## Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	37.690.953	38.778.265
III - Immobilizzazioni finanziarie	50.151	50.151
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>37.741.104</i>	<i>38.828.416</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti	814	5.202

	31/12/2021	31/12/2020
esigibili entro l'esercizio successivo	814	5.202
IV - Disponibilita' liquide	4.973.064	4.312.063
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>4.973.878</b>	<b>4.317.265</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>47.833</b>	<b>88.637</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>42.762.815</b>	<b>43.234.318</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	19.587	19.587
VI - Altre riserve	21.402.545	20.599.836
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	827.803	802.710
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>22.259.935</b>	<b>21.432.133</b>
<b>D) Debiti</b>	<b>20.502.880</b>	<b>21.802.185</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	20.502.880	1.310.263
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	20.491.922
<b>Totale passivo</b>	<b>42.762.815</b>	<b>43.234.318</b>

## Conto Economico Abbreviato

	31/12/2021	31/12/2020
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.172.390	3.168.650
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	222	2.728
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>222</b>	<b>2.728</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.172.612</b>	<b>3.171.378</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) per servizi	71.861	67.956
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
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.087.312</b>	<b>1.087.312</b>

	31/12/2021	31/12/2020
14) oneri diversi di gestione	187.776	200.596
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>1.346.949</i>	<i>1.355.864</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>1.825.663</b>	<b>1.815.514</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	-	48
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>-</i>	<i>48</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>-</i>	<i>48</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	646.292	663.857
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>646.292</i>	<i>663.857</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(646.292)</i>	<i>(663.809)</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>1.179.371</b>	<b>1.151.705</b>
<b>20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	351.568	348.995
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>351.568</i>	<i>348.995</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>827.803</b>	<b>802.710</b>

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021.

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

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

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

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

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del Codice Civile, 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, comma 3 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, comma 1, punto 1-bis del Codice Civile, 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.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

#### 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 Codice Civile.

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'art. 2427, comma 1, n. 1 del Codice Civile 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.

#### *Terreni e fabbricati*

La Società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

### 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 del Codice Civile.

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

**Debiti**

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

**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 materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	49.743.731	50.151	49.793.882
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.965.466	-	10.965.466
Valore di bilancio	38.778.265	50.151	38.828.416
<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	49.743.731	50.151	49.793.882
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.052.778	-	12.052.778
Valore di bilancio	37.690.953	50.151	37.741.104

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).

Negli ultimi quattro mesi dell'anno 2019, UniCredit S.p.A. è subentrata nel contratto di locazione in essere tra Crivelli ed UniCredit Service S.C.p.A. a seguito di scissione parziale di quest'ultima avente quale beneficiaria UniCredit S.p.A.

Per l'intero anno 2021, quindi, le controparti dei contratti di locazione sono state UniCredit S.p.A., UniCredit Leasing S.p.A. e UniCredit Leased Asset Management S.p.A.

In data 1° luglio 2021 è stata sottoscritta una convenzione integrativa al contratto di locazione con la controparte UniCredit S.p.A. che ha previsto un aumento dell'occupazione degli spazi da parte di quest'ultima di mq 717,72 lordi esterni e una conseguente modifica del canone complessivo ad euro 2.224.978 più IVA.

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.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Crediti</i>						
	Erario c/liquidazione IVA	803	10	-	813	10
	Erario c/IRES	4.399	-	-	-	4.399-
	Arrotondamento	-			1	1
	<b>Totale</b>	<b>5.202</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>814</b>	<b>4.388-</b>

## Disponibilità liquide

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>Disponibilita' liquide</i>						
	Banca c/c	4.312.033	661.001	-	4.973.034	661.001
	Cassa contanti	30	-	-	30	-
	<b>Totale</b>	<b>4.312.063</b>	<b>661.001</b>	<b>-</b>	<b>4.973.064</b>	<b>661.001</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	88.637	-	40.804	47.833	40.804-
	<b>Totale</b>	<b>88.637</b>	<b>-</b>	<b>40.804</b>	<b>47.833</b>	<b>40.804-</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 esposte 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 esposte 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	-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<b>Totale</b>		<b>19.587</b>	-	-	-	-	<b>19.587</b>	-
<i>Altre riserve</i>								
	Ris.straordin.(con utili fino al 2016)	4.213.589	-	-	-	-	4.213.589	-
	Riserva straordinaria	2.576.010	802.710	-	-	-	3.378.720	802.710
	Versamenti in conto aumento di capitale	13.810.236	-	-	-	-	13.810.236	-
	Riserva arrotondamento	1	-	-	-	1	-	1-
<b>Totale</b>		<b>20.599.836</b>	<b>802.710</b>	-	-	<b>1</b>	<b>21.402.545</b>	<b>802.709</b>
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>								
	Utile d'esercizio	802.710	827.803	-	-	802.710	827.803	25.093
<b>Totale</b>		<b>802.710</b>	<b>827.803</b>	-	-	<b>802.710</b>	<b>827.803</b>	<b>25.093</b>
TOTALE PATRIMONIO NETTO		21.432.133	1.630.513	-	-	802.711	22.259.935	827.802

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		10.000	-	-
<b>Totale</b>			<b>10.000</b>	-	-
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	B	19.587	-	-
<b>Totale</b>			<b>19.587</b>	-	-
<i>Altre riserve</i>					
	Capitale	A;B;C	13.810.236	13.810.236	-
	Utili	A;B;C	7.592.309	7.592.309	-
<b>Totale</b>			<b>21.402.545</b>	<b>21.402.545</b>	-
<b>Totale Composizione voci PN</b>			<b>21.432.132</b>	<b>21.402.545</b>	-
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "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 2020, di Euro 802.710, è stato destinato, nell'esercizio 2021, ad incremento della voce "Riserva straordinaria".

## Debiti

Nella seguente tabella vengono espone 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	21.795.693	-	1.303.771	20.491.922	1.303.771-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	3.882	149	-	4.031	149
	Fornitori terzi Italia	-	4.343	-	4.343	4.343
	Fornitori terzi c/spese anticipate	219	-	219	-	219-
	Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	777	-	777	-	777-
	Erario c/IRES	-	2.189	-	2.189	2.189
	Erario c/IRAP	1.614	-	1.218	396	1.218-
	Arrotondamento	-			1-	1-
	<b>Totale</b>	<b>21.802.185</b>	<b>6.681</b>	<b>1.305.985</b>	<b>20.502.880</b>	<b>1.299.305-</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.

La Società ha provveduto a richiedere alla controllante un'estensione temporale della scadenza di rimborso del finanziamento in essere, al momento prevista per il prossimo 31 dicembre 2022, tale da risultare in linea con le disponibilità finanziarie della stessa.

La controllante ha preso in carico la richiesta di proroga richiedendo alla Società la documentazione necessaria per attivare l'iter creditizio a supporto della richiesta.

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 assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Descrizione	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
DEBITI	20.491.922	20.491.922	10.958	20.502.880

## 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'art. 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 delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 3.172.390, 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	-590.479	-	-590.479	-
	Oneri finanziari diversi	-30.383	-	-30.383	-
	<b>Totale</b>	<b>-646.292</b>	<b>-</b>	<b>-646.292</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.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	1.179.371	
Aliquota teorica (%)	24,00	
Imposta IRES	283.049	
Saldo valori contabili IRAP		1.825.663
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		71.201
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	-	-
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-

	IRES	IRAP
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	-	-
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	187.036	186.678
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	119.977	-
<i>Totale imponibile</i>	1.246.430	2.012.341
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	-
Altre variazioni IRES	-	-
Valore imponibile minimo	-	-
Deduzione ACE/Start-up/Erogaz.terzo settore	108.568	-
Altre deduzioni rilevanti IRAP	-	-
Totale imponibile fiscale	1.137.862	2.012.341
<i>Totale imposte correnti reddito imponibile</i>	273.087	78.481
Detrazioni / I rata acconto figurativo (solo IRAP)	-	-
Imposta netta	273.087	78.481
Aliquota effettiva (%)	23,16	4,30

#### 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

---

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 2021 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 2021 è pari ad euro 6.500.

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).

Negli ultimi quattro mesi dell'anno 2019, UniCredit S.p.A. è subentrata nel contratto di locazione in essere tra Crivelli ed UniCredit Service S.c.p.A. a seguito di scissione parziale di quest'ultima avente quale beneficiaria UniCredit S.p.A.

Per l'intero anno 2021, quindi, le controparti dei contratti di locazione sono state UniCredit S.p.A., UniCredit Leasing S.p.A. e UniCredit Leased Asset Management S.p.A.

In data 1° luglio 2021 è stata sottoscritta una convenzione integrativa al contratto di locazione con la controparte UniCredit S.p.A. che ha previsto un aumento dell'occupazione degli spazi da parte di quest'ultima di mq 717,72 lordi esterni e una conseguente modifica del canone complessivo ad euro 2.224.978 più IVA.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	Importi in Euro
<b>Attività</b>	
<i>da UniCredit</i>	4.973.034
<b>Passività</b>	
<i>da UniCredit</i>	20.491.922
<b>Ricavi</b>	
<i>da UniCredit</i>	2.110.209
<i>da UniCredit Leasing</i>	884.144
<i>da UniCredit Leased Asset Management</i>	178.038
<b>Costi</b>	
<i>da UniCredit</i>	626.479

### 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.

Nonostante il perdurare della pandemia Covid-19 la Società, nei primi mesi dell'esercizio successivo, non ha subito impatti di natura eccezionale e prosegue l'attività nel rispetto delle normative in vigore, atte al contenimento del contagio e della diffusione del virus.

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

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

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

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

### Stato patrimoniale riclassificato al 31.12.2020

ATTIVO	(milioni di €)
Cassa e disponibilità liquide	61.416
Attività finanziarie di negoziazione	11.238
Crediti verso banche	35.285
Crediti verso clientela	208.244
Altre attività finanziarie	108.721
Coperture	8.567
Attività materiali	3.999
Avviamenti	-
Altre attività immateriali	6
Attività fiscali	10.664
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	255
Altre attività	3.674
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>452.069</b>
<b>PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	
Debiti verso banche	89.279
Debiti verso clientela	219.717
Titoli in circolazione	59.019
Passività finanziarie di negoziazione	9.671
Altre passività finanziarie	6.074
Coperture	9.462
Passività fiscali	3
Passività associate a gruppi di attività in via di dismissione	-
Altre passività	9.351
Patrimonio netto:	49.493
- capitale e riserve	52.225
- risultato netto	(2.732)
<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>452.069</b>

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

**Conto Economico riclassificato al 31.12.2020**

	(milioni di €)
Interessi netti	3.461
Dividendi e altri proventi su partecipazioni	3.669
Commissioni nette	3.559
Risultato netto dell'attività di negoziazione	440
Saldo altri proventi/oneri	-168
<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>10.961</b>
Spese per il personale	-2.692
Altre spese amministrative	-1.959
Recuperi di spesa	442
Rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali e immateriali	-335
<b>Costi operativi</b>	<b>-4.544</b>
<b>RISULTATO DI GESTIONE</b>	<b>6.417</b>
Rettifiche nette su crediti e su accantonamenti per garanzie e impegni	-2.737
<b>RISULTATO NETTO DI GESTIONE</b>	<b>3.680</b>
Altri oneri e accantonamenti	-583
<i>di cui: oneri sistemici</i>	-453
Oneri di integrazione	-1.345
Profitti netti da investimenti	-4.793
<b>RISULTATO LORDO DELL'OPERATIVITA' CORRENTE</b>	<b>-3.041</b>
Imposte sul reddito del periodo	309
<b>RISULTATO NETTO DELL'OPERATIVITA' CORRENTE</b>	<b>-2.732</b>
Utile (Perdita) delle attività in via di dismissione al netto delle imposte	-
<b>RISULTATO DI PERIODO</b>	<b>-2.732</b>
Rettifiche di valore su avviamenti	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>-2.732</b>

**Azioni proprie e di società controllanti**

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 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 827.803 a Riserva Straordinaria.

## **Fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio, evoluzione prevedibile della gestione e valutazione in ordine al presupposto della continuità aziendale**

Come noto, a partire dal mese di febbraio 2020, lo scenario nazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte dello Stato Italiano. La Società pur non avendone direttamente risentito ha attentamente monitorato l'evolversi della situazione nel corso di tutto l'esercizio per far fronte alle eventuali criticità che potessero sorgere da tale emergenza sanitaria.

Circa la continuità aziendale, si rende noto che la Società possiede, un patrimonio netto pari, a fine 2021, ad Euro 22.259.935, incluso l'utile netto d'esercizio per Euro 827.803 e ha contratti di locazione in essere con la controllante che garantiranno per l'esercizio 2022 flussi finanziari per circa Euro 3,2 milioni. In merito al finanziamento in essere con UniCredit S.p.A. che presenta al momento una scadenza prevista per il prossimo 31 dicembre 2022, l'Amministratore Unico ritiene non rappresenti un elemento di incertezza che possa far sorgere dubbi sulla capacità della Società di operare come un'entità di funzionamento. Infatti l'Amministratore Unico ritiene che la rinegoziazione del debito con UniCredit S.p.A., società controllante di Crivelli, avrà esito positivo.

Al riguardo l'Amministratore Unico, non avendo rilevato nella struttura patrimoniale e finanziaria e nell'andamento economico ulteriori elementi che possano mostrare incertezze sulla continuità aziendale, ritiene di avere la ragionevole certezza che la Società continuerà ad operare proficuamente in un futuro prevedibile e, di conseguenza il Bilancio al 31 dicembre 2021 è stato predisposto in una prospettiva di continuità aziendale.

## **Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

Si informa che la Società in merito all'informativa richiesta da articolo 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124 ("Legge annuale per il mercato e la concorrenza") non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dai seguenti soggetti:

- Pubbliche Amministrazioni;
- Società controllate di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, da Pubbliche Amministrazioni, ivi comprese quelle che emettono azioni quotate in mercati regolamentati e le società da loro partecipate;
- Società a partecipazione pubblica, ivi comprese quelle che emettono azioni quotate in mercati regolamentati e le società da loro partecipate.

## **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 31/12/2021 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, 14/02/2022

Laura Garlati, Amministratore Unico