

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: DOVEVIVO S.P.A.  
Sede: VIALE STELVIO 66 MILANO MI  
Capitale sociale: 1.006.449,00  
Capitale sociale interamente versato: sì  
Codice CCIAA: MI  
Partita IVA: 00406960732  
Codice fiscale: 00406960732  
Numero REA: 1838078  
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI  
Settore di attività prevalente (ATECO): 682001  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: no  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no  
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:  
Appartenenza a un gruppo: no  
Denominazione della società capogruppo:  
Paese della capogruppo:  
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

# Bilancio al 31/12/2018

## Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	230.933	149.070
2) costi di sviluppo	193.168	2.106
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	448.285	169.544
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.000.000	36.399
5) avviamento	2.157.244	-

	31/12/2018	31/12/2017
6) immobilizzazioni in corso e acconti	511.823	69.284
7) altre	8.745.856	5.786.885
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>17.287.309</i>	<i>6.213.288</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	158.751	164.072
2) impianti e macchinario	7.682	7.957
4) altri beni	4.199.168	3.577.658
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>4.365.601</i>	<i>3.749.687</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	250	250
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>250</i>	<i>250</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	540.456	327.081
esigibili entro l'esercizio successivo	45.960	20.939
esigibili oltre l'esercizio successivo	494.496	306.142
<i>Totale crediti</i>	<i>540.456</i>	<i>327.081</i>
3) altri titoli	262.889	12.899
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>803.595</i>	<i>340.230</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>22.456.505</i>	<i>10.303.205</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	45.653	45.944
<i>Totale rimanenze</i>	<i>45.653</i>	<i>45.944</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	1.565.484	545.757
esigibili entro l'esercizio successivo	1.565.484	545.757
5-bis) crediti tributari	995.525	515.986
esigibili entro l'esercizio successivo	995.525	515.986
5-ter) imposte anticipate	66.240	44.816
5-quater) verso altri	414.277	213.531
esigibili entro l'esercizio successivo	414.277	213.531
<i>Totale crediti</i>	<i>3.041.526</i>	<i>1.320.090</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-

	31/12/2018	31/12/2017
1) depositi bancari e postali	3.243.712	1.966.600
2) assegni	-	1.980
3) danaro e valori in cassa	26.677	14.954
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>3.270.389</i>	<i>1.983.534</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>6.357.568</i>	<i>3.349.568</i>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>1.382.284</b>	<b>1.384.361</b>
<i>Totale attivo</i>	<i>30.196.357</i>	<i>15.037.134</i>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>7.458.965</b>	<b>2.547.493</b>
I - Capitale	1.006.449	1.000.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	624.554	549.811
III - Riserve di rivalutazione	4.173.652	-
IV - Riserva legale	75.854	49.969
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve	400.116	225.861
<i>Totale altre riserve</i>	<i>400.116</i>	<i>225.861</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	707.702	415.884
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	476.754	517.704
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(6.116)	(211.736)
Totale patrimonio netto	7.458.965	2.547.493
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	13.629	13.629
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>13.629</i>	<i>13.629</i>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>271.198</b>	<b>152.011</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche	8.010.720	4.350.812
esigibili entro l'esercizio successivo	3.403.958	1.683.155
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.606.762	2.667.657
6) acconti	11.175	7.558
esigibili entro l'esercizio successivo	11.175	7.558
7) debiti verso fornitori	2.031.570	1.044.209
esigibili entro l'esercizio successivo	2.031.570	1.044.209
12) debiti tributari	1.253.413	426.176
esigibili entro l'esercizio successivo	1.253.413	426.176

	31/12/2018	31/12/2017
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	149.427	91.578
esigibili entro l'esercizio successivo	149.427	91.578
14) altri debiti	7.670.447	4.488.177
esigibili entro l'esercizio successivo	3.976.671	1.264.504
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.693.776	3.223.673
<i>Totale debiti</i>	<i>19.126.752</i>	<i>10.408.510</i>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>3.325.813</b>	<b>1.915.491</b>
<i>Totale passivo</i>	<i>30.196.357</i>	<i>15.037.134</i>

## Conto Economico Ordinario

	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.003.438	14.225.662
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	479.069	182.285
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	219.206	108.560
altri	1.849.950	1.163.123
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>2.069.156</i>	<i>1.271.683</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>21.551.663</i>	<i>15.679.630</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	135.592	121.558
7) per servizi	4.039.801	3.036.940
8) per godimento di beni di terzi	9.268.736	6.926.998
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	2.622.441	1.601.517
b) oneri sociali	624.600	327.461
c) trattamento di fine rapporto	153.914	96.444
e) altri costi	114.339	63.049
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>3.515.294</i>	<i>2.088.471</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.421.399	887.230
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.007.794	778.253

	31/12/2018	31/12/2017
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	76.876	87.697
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	8.148	18.271
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>2.514.217</i>	<i>1.771.451</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	290	2.108
14) oneri diversi di gestione	1.303.876	958.376
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>20.777.806</i>	<i>14.905.902</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>773.857</b>	<b>773.728</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	1.686	430
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>1.686</i>	<i>430</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>1.686</i>	<i>430</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	97.246	45.123
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>97.246</i>	<i>45.123</i>
17-bis) utili e perdite su cambi	57	-
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(95.503)</i>	<i>(44.693)</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>678.354</b>	<b>729.035</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	223.024	194.000
imposte differite e anticipate	(21.424)	17.331
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>201.600</i>	<i>211.331</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>476.754</b>	<b>517.704</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2018	Importo al 31/12/2017
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	476.754	517.704
Imposte sul reddito	201.600	211.331
Interessi passivi/(attivi)	95.560	44.693
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>773.914</i>	<i>773.728</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	140.646	96.881
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.429.193	1.665.483
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	76.876	87.960
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(794.982)	(410)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.851.733</i>	<i>1.849.914</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>2.625.647</i>	<i>2.623.642</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	291	2.108
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.019.727)	391.006
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	987.361	424.678
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	2.077	(184.636)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.410.322	13.267
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	3.347.805	1.129.200
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>4.728.129</i>	<i>1.775.623</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>7.353.776</i>	<i>4.399.265</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(95.560)	(44.693)
(Imposte sul reddito pagate)	(201.600)	(359.540)
Dividendi incassati	(200.000)	
(Utilizzo dei fondi)		(69.800)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(497.160)</i>	<i>(474.033)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>6.856.616</b>	<b>3.925.232</b>

	Importo al 31/12/2018	Importo al 31/12/2017
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(9.227.372)	(4.771.883)
Disinvestimenti	(463.365)	(173.483)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(9.690.737)</b>	<b>(4.945.366)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	3.659.908	1.806.974
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	81.192	815.828
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	379.876	(211.736)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>4.120.976</b>	<b>2.411.066</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>1.286.855</b>	<b>1.390.932</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.966.600	587.745
Assegni	1.980	2.116
Danaro e valori in cassa	14.954	2.741
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.983.534	592.602
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.243.712	1.966.600
Assegni		1.980
Danaro e valori in cassa	26.677	14.954
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.270.389	1.983.534
Differenza di quadratura		

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 476.754.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come 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, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

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.

### Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore della gestione di unità e complessi immobiliari ad uso abitativo offerti per affitti di media e lunga durata a giovani lavoratori e studenti, in qualità di leader con riferimento al mercato italiano.

### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

La Società in data 13 dicembre 2018 ha perfezionato l'operazione di fusione per incorporazione della società H4U S.r.l. integralmente partecipata da Dovevivo S.p.a. in conseguenza dell'acquisto di partecipazioni avvenuto in data 11 settembre 2018. La fusione si è resa opportuna al fine di ottimizzare e semplificare la struttura societaria, organizzativa e gestionale, con relativi vantaggi in termini di efficienza, di risparmio di tempo e di economicità, nonché per la razionalizzazione nella struttura della catena partecipativa. La società incorporante e quella incorporata svolgevano infatti la medesima attività commerciale, più precisamente la locazione di unità e complessi immobiliari ad uso residenziale offerti ad una clientela composta da giovani lavoratori e studenti per affitti di media e lunga durata. Inoltre, i rispettivi livelli di business non giustificavano l'esistenza di due strutture di costi per certi versi comuni ma differenziate, autonome e indipendenti. La fusione ha inoltre consentito di consolidare il potere contrattuale e la credibilità della Società nei confronti dei terzi. Tale elemento assume particolare rilievo nei confronti della clientela, dei fornitori e del sistema creditizio.

Ai fini contabili, economici e delle imposte dirette (art. 172 TUIR) l'operazione ha avuto efficacia retroattiva con effetto dal 1° gennaio 2018. La data di decorrenza degli effetti nei confronti dei terzi è avvenuta in data 13 dicembre 2018 ultima delle iscrizioni al registro imprese previste dall'art. 2504 c.c.

Si evidenzia che la differenza di fusione è risultata essere pari ad euro 2.168 mila integralmente iscritta ad avviamento nel rispetto di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 2504 bis oltreché del principio contabile di riferimento OIC 4.

Considerato che il presente bilancio pone a confronto due esercizi non immediatamente confrontabili, (anno 2018 post fusione ed anno 2017 ante fusione), coerentemente con le raccomandazioni dell'OIC 4, per consentire al lettore del bilancio d'esercizio la comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di fusione è stata predisposta la seguente tabella, che, sia per lo Stato Patrimoniale, che per il Conto Economico, riporta in colonne affiancate:

- gli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio (dell'incorporante);
- gli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio (dell'incorporata);
- gli importi dell'incorporata iscritti nel bilancio dell'esercizio.

Descrizione	Dovevivo Spa 31/12/2017	HOUSES FOR YOU S.R.L. 31/12/2017	HOUSES FOR YOU S.R.L. (data effetto fusione)
<b>Stato patrimoniale attivo</b>			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
B) Immobilizzazioni	10.303.205	481.412	1.178.158
Avviamento			2.167.926
Partecipazioni in imprese controllate			-2.245.040
C) Attivo circolante	3.349.568	339.198	227.784
D) Ratei e risconti	1.384.361	16.105	3.512
Descrizione	Dovevivo Spa 31/12/2017	HOUSES FOR YOU S.R.L. 31/12/2017	HOUSES FOR YOU S.R.L. (data effetto fusione)
<b>Stato patrimoniale passivo</b>			
Patrimonio netto annullato per effetto della fusione			77.114
A) Patrimonio netto			
I) Capitale	1.000.000	80.000	
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	549.811		

III) Riserve di rivalutazione			
IV) Riserva legale	49.969	4.000	
V) Riserve statutarie			
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	-211.736		
VII) Altre riserve	225.861	7.004	
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	415.884	-17.347	
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	517.704	3.457	375.563
B) Fondi per rischi e oneri	13.629		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	152.011	18.614	17.034
D) Debiti	10.408.510	739.341	939.744
E) Ratei e risconti	1.915.491	1.646	
Descrizione	<b>Dovevivo Spa 31/12/2017</b>	<b>HOUSES FOR YOU S.R.L. 31/12/2017</b>	<b>HOUSES FOR YOU S.R.L. (data effetto fusione)</b>
<b>Conto economico</b>			
A) Valore della produzione	15.679.630	1.253.213	1.793.634
B) Costi della produzione	14.905.902	1.227.190	1.411.063
C) Proventi e oneri finanziari	-44.693	-4.024	-7.008
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	211.331	18.542	
Descrizione	<b>Dovevivo Spa 31/12/2017</b>	<b>HOUSES FOR YOU S.R.L. 31/12/2017</b>	<b>HOUSES FOR YOU S.R.L. (data effetto fusione)</b>
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>517.704</b>	<b>3.457</b>	<b>375.563</b>

La Vostra Società ha svolto con successo un'attività di ricerca e sviluppo nell'ambito di un progetto denominato Dovevivo 5.0 "digital transformation" impiegando risorse interne e professionisti specializzati, coadiuvata da un partner scientifico universitario. All'interno del citato progetto si sono perseguiti diversi obiettivi. Principalmente la Società si è voluta dotare di applicativi WEB integrati con il gestionale aziendale capaci di accompagnarla in un progetto di crescita importante e ambizioso quale quello che sta vivendo e che la aspetta nei prossimi anni.

La Società ha inoltre svolto con successo un progetto di ricerca e sviluppo denominato "Nuovi Mercati" finalizzato all'avvio di nuove linee di business interni ed internazionali sia complementari all'attività attualmente svolta da Dovevivo, sia a supporto di valutazioni strategiche in ordine all'internazionalizzazione del business attualmente svolto.

La Vostra Società ha modificato nel corso del 2018 il proprio Statuto prevedendo l'emissione di azioni di categoria "C" al servizio di un piano di Stock Grant a favore dei dipendenti ed ha altresì approvato un Piano di Stock Option a favore di taluni dipendenti. Il Piano di Stock Grant ed il Piano di Stock Option sono stati concepiti ed approvati al fine di allineare gli interessi dei dipendenti a quelli degli azionisti, sin da subito il primo, ed al momento dell'esercizio dell'opzione per il secondo, ed anche, per entrambi, quello di incentivare e fidelizzare i beneficiari dei due riconoscendo ai medesimi il contributo degli stessi all'incremento di valore della Società (tenuto conto, in particolare, della rilevanza delle funzioni gestionali svolte dagli stessi nella Società medesima). Entrambi i piani mirano inoltre ad incentivare la permanenza in qualità di dipendenti della Società.

## 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.

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

---

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

## **Cambiamenti di principi contabili**

---

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

---

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente. Come illustrato nelle premesse nel presente documento si è fornita l'evidenza con apposita tabella degli importi dell'incorporata H4U S.r.l. iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio per effetto dell'operazione straordinaria di fusione di cui si è detto in precedenza.

## **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.

I valori contabili espressi in valuta sono stati iscritti, previa conversione in euro secondo il tasso di cambio vigente al momento della loro rilevazione, ovvero al tasso di cambio alla data di chiusura dell'esercizio sociale secondo le indicazioni del principio contabile OIC 26.

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	vita utile residua e comunque non superiore a 5 anni
Costi di sviluppo	vita utile residua e comunque non superiore a 5 anni
Brevetti e utilizzazione opere ingegno	Licenze a tempo indeterminato: vita utile residua Licenza a tempo determinato: durata del contratto
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	10 anni
Avviamento	10 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	durata del contratto di locazione cui si riferiscono

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono stati ammortizzati per quanto concerne le licenze a tempo indeterminato, in ragione della loro residua possibilità di utilizzazione, mentre per quanto concerne le licenze a tempo determinato, in ragione della lunghezza del contratto.

Il costo relativo al sito internet è stato ammortizzato in cinque anni.

Il costo relativo al marchio è stato ammortizzato in dieci anni secondo il processo di ammortamento stimato in precedenza rispetto alla redazione dell'elaborato peritale del Prof. Silvano Corbella ed in base ai valori iscritti ante rivalutazione di

detto bene nel rispetto di quanto raccomandato dal documento interpretativo 5 emesso dall'OIC in materia di "Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa - Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio 2019)".

I costi relativi agli investimenti su beni terzi vengono ammortizzati in funzione della durata di ciascun contratto di locazione, considerato il periodo di rinnovo e in ragione sia degli accordi contrattuali intervenuti con le proprietà, sia dell'esperienza maturata sui dati storici dalla Società. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, si evidenzia che la Società ha fruito della norma di rivalutazione prevista dall'articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145.

In deroga all'articolo 2426 del Codice civile, che dispone l'iscrizione dei beni all'attivo secondo il "criterio del costo", ovvero secondo il valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19, più gli oneri accessori, nel caso in cui il pagamento sia differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato per operazioni simili o equiparabili, a norma di quanto consentito dall'articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge n. 145/2018, che richiama le disposizioni di cui agli articoli 11, 13, 14 e 15 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle dei Decreti 13 aprile 2001, n. 162 e 19 aprile 2002, n. 86, nonché quelle previste dai commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, la società ha fruito della possibilità di procedere con la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della Legge 21 novembre 2000, n. 342, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

Si tratta, più precisamente, dei beni materiali e immateriali, con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, nonché delle partecipazioni in società controllate e collegate, ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile, costituenti immobilizzazioni, purché trovino rappresentazione nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2017.

In particolare, dovendo ricorrere alla rivalutazione dei beni immateriali, ovverosia dei beni espressivi di diritti giuridicamente tutelati (a titolo esemplificativo, diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, diritti di concessione, licenze, marchi, know-how), l'organo amministrativo, con il consenso del Collegio sindacale, ha ritenuto di derogare ai succitati criteri con riferimento al Marchio "DoveVivo" giuridicamente tutelato in conseguenza della registrazione del 21.05.2015 al n° di registrazione/deposito 014099949 presso l'Ufficio Brevetti e Marchi - Ministero dello Sviluppo Economico.

I criteri seguiti nella rivalutazione sono riconducibili alla stima della maggiore capacità produttiva attribuibile al Marchio, accompagnata però anche da una vita economica utile residua più lunga rispetto a quella originariamente stimata (così come analiticamente stimata dal Prof. Silvano Corbella nella propria perizia giurata di stima).

Il maggior valore corrispondente alla capacità produttiva stimata non eccede in tal modo l'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, soprattutto in termini di recuperabilità economica futura dei maggiori ammortamenti che verranno eseguiti per effetto della rivalutazione.

Sui maggiori valori dei beni immateriali iscritti in bilancio, pari a complessivi Euro 4.968.664, è dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 16%, in quanto bene immateriale ammortizzabile. Tale imposta è stata portata a deconto del saldo attivo di rivalutazione, che risulta pertanto iscritto nella voce "AIII) Riserve di rivalutazione: riserva ex Legge n. 145/2018". Posto che non vi sono fondate previsioni di distribuzione della predetta riserva ai soci, la medesima non è stata decurtata della fiscalità differita nel rispetto del principio contabile di riferimento, OIC 25, § 64 e 65, per l'importo di Euro 4.173.653. Si tratta di una riserva in sospensione d'imposta, che potrebbe essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile. In caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si potrebbe dar luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non fosse reintegrata o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, non applicandosi le disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile.

Per completezza si evidenzia che il Management ha ritenuto di procedere con una rivalutazione del Marchio sensibilmente inferiore rispetto al valore di mercato e d'uso del medesimo, infatti il valore finale di iscrizione del marchio nel bilancio al netto dell'ammortamento dell'anno 2018 è pari ad euro 5.000.000 a fronte di un valore di perizia di euro 8,2 milioni. Per completezza si evidenzia come all'esito dell'analisi di sensitività svolta dal Prof. Silvano Corbella il medesimo concluda il proprio elaborato peritale posizionando il fair value del marchio entro il range delimitato da un minimo di € 7,7 milioni ed un massimo di € 8,7 milioni.

Si evidenzia che sugli oneri immobilizzati 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 immateriali.

La svalutazione iscritta in bilancio per euro 77 mila si riferisce ai costi sostenuti dalla Società per l'attività di preparazione degli immobili oggetto di locazione, relativamente ai quali per qualsiasi motivo è venuto meno il contratto di locazione passivo.

#### *Costi di impianto e di ampliamento*

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

#### *Costi di sviluppo*

I costi di sviluppo sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale in quanto aventi, secondo prudente giudizio, le caratteristiche richieste dall'OIC 24: i costi sono recuperabili e hanno attinenza a specifici progetti di sviluppo realizzabili e per i quali la società possiede le necessarie risorse. Inoltre, i costi hanno attinenza ad un prodotto o processo chiaramente definito nonché identificabile e misurabile. Dal momento che è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, tali costi vengono ammortizzati secondo la loro vita utile.

I costi di sviluppo sostenuti dalla Società nell'ambito del progetto di Ricerca e Sviluppo Dovevivo 5.0 "digital transformation", di cui si è detto retro, sono stati iscritti nelle relative immobilizzazioni a seconda della tipologia di bene prodotto dalla Società. Più precisamente le iscrizioni a bilancio risultano essere state le seguenti:

- Diritti di brevetto industriale e diritto di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software tutelato) per euro 282 mila ammortizzati nell'esercizio 2018 per euro 4,8 mila.

- Altre immobilizzazioni immateriali (software non tutelato) per euro 823 ammortizzate nell'esercizio 2018 per euro 83 mila.

I costi di sviluppo sostenuti dalla Società nell'ambito del progetto di ricerca e sviluppo finalizzato all'avvio di nuove linee di business interni ed internazionali sono stati iscritti nelle immobilizzazioni in corso per euro 154 mila e ammortizzati in quanto si riferiscono ad iniziative non intraprese nel corso del 2018.

#### *Avviamento*

L'avviamento, ricorrendo i presupposti indicati dai principi contabili, è stato iscritto nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale in quanto acquisito a titolo oneroso, ed è stato ammortizzato in ragione di una vita utile residua di 10 anni, entro il limite di 20 anni previsto dall'OIC 24, secondo la sua vita utile conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del codice civile. Più precisamente l'avviamento iscritto si riferisce alla allocazione della differenza attiva di fusione che deriva dall'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della H4U S.r.l., partecipata detenuta al 100% dalla Dovevivo, in conseguenza dell'acquisizione intervenuta in data 11 settembre 2018. Tale posta è ammortizzata sistematicamente in dieci anni, a far data dall'efficacia della fusione in osservanza del principio contabile di riferimento OIC 24.

Come si chiarirà successivamente non sono state iscritte imposte differite sulla posta in esame.

#### *Beni immateriali*

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto, comprendente anche i costi accessori, ad eccezione del Marchio relativamente al quale la Società ha beneficiato della facoltà prevista dall'articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, rivalutando il valore del relativo bene.

I beni immateriali sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi, mentre per quanto concerne il Marchio l'ammortamento è operato in ragione del processo di ammortamento in essere sino a tutto l'anno 2018.

*Immobilizzazioni in corso e acconti*

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.I.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento. Le immobilizzazioni immateriali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.I.6, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione dello stesso. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.I.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Nella stessa voce sono iscritte le immobilizzazioni immateriali in corso di costruzione, le quali sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

*Altre immobilizzazioni immateriali*

I costi relativi agli investimenti su beni terzi vengono ammortizzati in funzione della durata di ciascun contratto di locazione, considerato il periodo di rinnovo e in ragione sia degli accordi contrattuali intervenuti con le proprietà, sia dell'esperienza maturata sui dati storici dalla Società. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

**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 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 e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

Le immobilizzazioni realizzate internamente in economia sono state valutate sulla base dei costi direttamente imputabili per la loro realizzazione fino al momento dal quale i beni sono pronti all'uso. I costi sono capitalizzabili nel limite del valore recuperabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
---------------------------------	------------

Terreni e Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	15%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Altri beni	25%

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stata rilevata a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito o a titolo di permuta sono state iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale in base al presumibile valore di mercato attribuibile alle stesse alla data di acquisizione, incrementate dei costi sostenuti e/o da sostenere affinché le stesse possano essere durevolmente ed utilmente inserite nel processo produttivo, e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Non sono state effettuate rivalutazioni in base alle leggi (speciali, generali o di settore) né rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Le attrezzature industriali e commerciali, in quanto costantemente rinnovate, complessivamente di scarsa rilevanza rispetto all'attivo di bilancio e per le quali non sono previste variazioni sensibili da anno ad anno nell'entità, valore e composizione, sono state iscritte ad un valore costante. Pertanto, non si procede all'ammortamento sistematico di tali beni lungo la loro vita utile e gli acquisti degli esercizi successivi verranno direttamente spesi a conto economico.

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*

Con particolare riferimento all'immobile sociale si evidenzia come si tratti di un'abitazione offerta in locazione. In continuità con le valutazioni effettuate nei bilanci dei precedenti esercizi non si è provveduto a scorporare il valore del terreno sul quale insiste il fabbricato in quanto l'unità immobiliare di proprietà è in un fabbricato condominiale e la quota riferibile alla stessa non è rilevante.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### *Partecipazioni*

Le uniche partecipazioni iscritte a bilancio si riferiscono ad una quota di euro 250 di partecipazione ad Eurofidi.

La partecipazione in H4U S.r.l. acquisita nel corso dell'esercizio è stata immediatamente incorporata per fusione e, per tale motivo, non compare tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte alla data del 31 dicembre 2018.

### *Crediti*

Si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016. Per quanto concerne i crediti sorti successivamente a tale data, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

### *Altri titoli*

Si tratta di fondi di investimento sottoscritti con Eurizon Asset Management il cui mark to market non ha fatto registrare scostamenti significativi rispetto al costo di sottoscrizione.

Si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai titoli iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Per quanto concerne i Titoli acquisiti successivamente a tale data, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

### **Rimanenze**

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico; nel costo non sono stati capitalizzati gli oneri finanziari.

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

Si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016. Per quanto concerne i crediti sorti successivamente a tale data, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate al valor 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. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

### **Patrimonio netto**

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

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio. Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

## Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio senza l'applicazione del criterio del costo ammortizzato come definito dall'art. 2426 del codice civile. La mancata applicazione di detto criterio dipende dall'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria. Per tale motivo è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. Peraltro, si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

## Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per considerare le variazioni di aliquote;

## Altre informazioni

---

### Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art. 2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## Nota integrativa, attivo

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

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali dipende principalmente dai seguenti fattori:

- Rivalutazione ex. articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145 del Marchio registrato "Dove Vivo";
- Investimenti su beni di terzi condotti in locazione per la preparazione alla locazione attiva nei confronti degli inquilini della Società;
- Costi capitalizzati riferibili ai diversi progetti di ricerca e sviluppo in cui è impegnata la Società ai fine di sostenerla nell'importante e ambizioso progetto di sviluppo quale quello che sta attualmente vivendo e che la aspetta nei prossimi anni.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 1.421.399, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 17.287.309. Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	221.552	7.144	307.799	50.325	-	69.284	8.248.908	8.905.012
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	72.482	5.038	138.255	13.926	-	-	2.462.023	2.691.724
Valore di bilancio	149.070	2.106	169.544	36.399	-	69.284	5.786.885	6.213.288
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	215.292	195.691	361.588	-	2.167.926	442.539	4.220.627	7.603.663
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	4.968.634	-	-	-	4.968.634
Ammortamento	133.428	4.629	82.846	5.032	10.682	-	1.184.780	1.421.397

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
dell'esercizio								
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	76.876	76.876
<b>Totale variazioni</b>	<b>81.864</b>	<b>191.062</b>	<b>278.742</b>	<b>4.963.602</b>	<b>2.157.244</b>	<b>442.539</b>	<b>2.958.971</b>	<b>11.074.024</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	436.844	202.835	669.387	50.325	2.167.926	511.823	12.469.535	16.508.675
Rivalutazioni	-	-	-	4.968.633	-	-	-	4.968.633
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	205.911	9.667	221.102	18.958	10.682	-	3.646.803	4.113.123
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	76.876	76.876
Valore di bilancio	230.933	193.168	448.285	5.000.000	2.157.244	511.823	8.745.856	17.287.309

#### Dettaglio composizione costi pluriennali

##### Costi di impianto e ampliamento

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di impianto e di ampliamento con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	2018	2017	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Costi di impianto e di ampliamento	230.933	149.070	81.863	55
	<b>Totale</b>	<b>230.933</b>	<b>149.070</b>	<b>81.863</b>	
	Costi di trasformazione	250	3.304	3.054-	92-
	Costi per aumento capitale sociale	53.759	25.786	27.973	108
	Costi di selezione del personale per figure apicali e necessarie alla realizzazione del piano di crescita eccezionale	176.924	119.980	56.944	47
	<b>TOTALE</b>	<b>230.933</b>	<b>149.070</b>	<b>81.863</b>	<b>55</b>

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi i costi per la selezione del personale nell'ambito di un processo di crescita aziendale e di implementazione di nuovi processi produttivi.

*Costi di sviluppo*

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di sviluppo con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	2018	2017	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di sviluppo</i>					
	Costi di sviluppo	193.168	2.106	191.062	9.072
	<b>Totale</b>	<b>193.168</b>	<b>2.106</b>	<b>191.062</b>	
	Costi di sviluppo ante 2018	800	2.016	1.216-	60-
	Progetto ricerca e sviluppo - creazione nuovo prodotto	192.368	-	192.368	-
	<b>TOTALE</b>	<b>193.168</b>	<b>2.016</b>	<b>191.152</b>	<b>9.482</b>

**Immobilizzazioni materiali**

L'incremento delle immobilizzazioni materiali dipende principalmente dagli investimenti operati dalla Società nel mobilio acquistato al fine di arredare e rendere operativi gli immobili locati ai propri inquilini.

**Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 7.765.810 i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 3.400.209

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	177.375	9.790	5.954.937	6.142.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.303	1.833	2.377.279	2.392.415
Valore di bilancio	164.072	7.957	3.577.658	3.749.687
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	1.757	1.572.231	1.573.988
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	49.720	49.720
Ammortamento dell'esercizio	5.321	2.032	1.000.441	1.007.794
<i>Totale variazioni</i>	<i>(5.321)</i>	<i>(275)</i>	<i>522.070</i>	<i>516.474</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>				

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Costo	177.375	11.547	7.576.888	7.765.810
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.624	3.865	3.377.720	3.400.209
Valore di bilancio	158.751	7.682	4.199.168	4.365.601

### Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

### Immobilizzazioni finanziarie

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

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni	Altri titoli
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	250	250	12.899
Valore di bilancio	250	250	12.899
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	-	-	249.990
Totale variazioni	-	-	249.990
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	250	250	262.889
Valore di bilancio	250	250	262.889

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Depositi cauzionali	266.505	211.528	478.033	18.811	459.221
Crediti verso dipendenti per finanziamenti erogati	60.576	1.848	62.424	27.149	35.275
<b>Totale</b>	<b>327.081</b>	<b>213.376</b>	<b>540.457</b>	<b>45.960</b>	<b>494.496</b>

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	540.456	540.456

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

### Attivo circolante

#### Rimanenze

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	45.944	(291)	45.653
<b>Totale</b>	<b>45.944</b>	<b>(291)</b>	<b>45.653</b>

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	545.757	1.019.727	1.565.484	1.565.484	-
Crediti tributari	515.986	479.539	995.525	995.525	-
Imposte anticipate	44.816	21.424	66.240	-	66.240
Crediti verso altri	213.531	200.746	414.277	414.277	-
<b>Totale</b>	<b>1.320.090</b>	<b>1.721.436</b>	<b>3.041.526</b>	<b>2.975.286</b>	<b>66.240</b>

La Società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti in quanto l'applicazione di detto criterio non avrebbe comportato effetti rilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Le imposte anticipate per Euro 66.240 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti tributari si riferiscono ad acconti versati per Ires ed Irap per un totale di Euro 143.832, crediti per ricerca e sviluppo € 848.465, di cui si fornisce menzione anche ai fini di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art. 1, comma 125, della Legge n. 124/2017, e per crediti residui per € 3.228

I crediti verso altri crediti sono principalmente costituiti da caparre su contratti in corso di perfezionamento per euro 269 mila circa, note di credito da ricevere da fornitori per euro 40 mila circa, e depositi cauzionali per circa 12 mila euro.

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	1.565.484	1.565.484

### Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	1.966.600	1.277.112	3.243.712
assegni	1.980	(1.980)	-
danaro e valori in cassa	14.954	11.723	26.677
<b>Totale</b>	<b>1.983.534</b>	<b>1.286.855</b>	<b>3.270.389</b>

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

### Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	44.808	(13.962)	30.846
Risconti attivi	1.339.553	11.885	1.351.438
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>1.384.361</b>	<b>(2.077)</b>	<b>1.382.284</b>

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<b>RATEI E RISCONTI</b>		
	Ratei e risconti	1.382.284
	<b>Totale</b>	<b>1.382.284</b>
	Risconti attivi su locazioni passive	585.423
	Risconti attivi su spese condominiali	180.330
	Risconti attivi per imposta di registro appartamenti	276.650
	Risconti attivi per costi su fidejussioni	37.053

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Risconti attivi su locazioni attive appartamenti	76.907
	Risconti attivi su assicurazioni	50.777
	Altri risconti attivi di ammontare non apprezzabile	144.297
	Altri ratei attivi	30.846
	TOTALE	1.382.284

### Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

## 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

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	1.000.000	-	6.449	-	1.006.449
Riserva da soprapprezzo delle azioni	549.811	-	74.743	-	624.554
Riserve di rivalutazione	-	-	4.173.652	-	4.173.652
Riserva legale	49.969	25.885	-	-	75.854
Varie altre riserve	225.861	-	174.255	-	400.116
Utili (perdite) portati a nuovo	415.884	291.818	-	-	707.702
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	476.754	476.754
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(211.736)	-	205.620	-	(6.116)

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Totale</b>	<b>2.029.789</b>	<b>317.703</b>	<b>4.634.719</b>	<b>476.754</b>	<b>7.458.965</b>

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
plusvalenza da alienazione azioni proprie	400.117

Le azioni sottoscritte durante l'esercizio riguardano un aumento del capitale avvenuto mediante sottoscrizione da parte di alcuni dipendenti delle azioni di nuova emissione di categoria "C".

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	1.006.449			-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	624.554	Capitale	A, B, C	-
Riserve di rivalutazione	4.173.652	Utili	B	-
Riserva legale	75.854	Utili	B	-
Varie altre riserve	400.116	Utili	A;B;C	400.116
Utili (perdite) portati a nuovo	707.702	Utili	A;B;C	707.702
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(6.116)			-
<b>Totale</b>	<b>6.982.211</b>			<b>1.107.818</b>
Quota non distribuibile				549.537
Residua quota distribuibile				876.885
<b>Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro</b>				

Si evidenzia inoltre che, in base a quanto disposto dall'art. 2426 c. 5, fintanto che l'ammortamento dei costi di impianto ed i costi di sviluppo non è completato possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

La Riserva di rivalutazione in caso di distribuzione concorre a formare il reddito imponibile della Società, indipendentemente dal periodo di formazione.

### Riserve incorporate nel capitale sociale

Le Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione è la riserva da sovrapprezzo azioni per euro 624.554.

### Riserve negativa per acquisto di azioni proprie

A seguito di delibera dell'assemblea ordinaria del 15 maggio 2017 sono state acquistate n. 36.500 azioni proprie al prezzo di Euro 415.884 contro un nominale di Euro 36.500. In conformità alle disposizioni di legge, la percentuale è nel limite fissato dagli articoli 2357 e 2357 bis del Codice civile ed è stata costituita apposita riserva indisponibile di pari importo. Il decremento è relativo all'alienazione di n. 17.917 azioni proprie per un prezzo totale di Euro 430.008. L'utile derivante dall'alienazione delle azioni proprie è pari a Euro 225.860 ed è stato rilevato in una voce delle altre riserve del patrimonio netto.

Nel corso dell'anno 2018 la Società ha ceduto la residua quota di azioni proprie in portafoglio al prezzo di euro 385.992 conseguendo una plusvalenza di euro 174.256.

Successivamente, la Società ha esercitato - ai sensi dell'articolo 2 dell'Accordo di investimento sottoscritto tra la medesima Società e dipendenti dimissionari, in data 4 luglio 2018 - l'opzione di acquisto avente ad oggetto tutte le n. 209 azioni "C" di titolarità di detti dipendenti, secondo i termini e le condizioni di cui al predetto Accordo di investimento. In conseguenza di quanto precede, in conformità alle disposizioni di legge, è stata costituita apposita riserva indisponibile dell'importo del prezzo corrisposto al dipendente per euro 6.116.

### Riserva di rivalutazione ex. articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145

Sui maggiori valori dei beni immateriali iscritti in bilancio, pari a complessivi Euro 4.968.664, è dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 16%, in quanto bene immateriale ammortizzabile. Tale imposta è stata portata a deconto del saldo attivo di rivalutazione, che risulta pertanto iscritto nella voce "(AIII) Riserve di rivalutazione: riserva ex Legge n. 145/2018". Posto che non vi sono fondate previsioni di distribuzione della predetta riserva ai soci, la medesima non è stata decurtata della fiscalità differita nel rispetto del principio contabile di riferimento, OIC 25, § 64 e 65, per l'importo di Euro 4.173.653. Si tratta di una riserva in sospensione d'imposta, che potrebbe essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile. In caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si potrebbe dar luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non fosse reintegrata o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, non applicandosi le disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile.

### Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Altri fondi	13.629	13.629

### Altri fondi

La voce "Altri fondi", invariata rispetto al precedente esercizio, risulta così composta: fondi rischi ed oneri per perdite da fusione per Euro 795, fondi rischi ed oneri per Tari contestata ma non dovuta per Euro 12.834.

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	fondi rischi ed oneri per TARI contestata ma non dovuta	13.629

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<b>Totale</b>		<b>13.629</b>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Altre variazioni	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	152.011	172.527	30.322	(23.018)	119.187	271.198

Si evidenzia la presenza di una variazione di euro 18.614 inerente al fondo Trattamento di Fine rapporto che si è incrementato per effetto della fusione per incorporazione della società H4U S.r.l. in Dovevivo

## Debiti

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2018, pari a Euro 8.010.720 comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate.

La Società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i debiti in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRAP ed IRES; pari a Euro 103.858, al netto dei crediti iscritti a tale titolo emergenti dall'annualità precedente ed al lordo degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 233.584 e debiti per TARI stanziata a bilancio e non ancora liquidata dai Comuni competenti.

La variazione significativa nella consistenza della voce "Debiti tributari" dipende dal debito iscritto per l'imposta sostitutiva da corrispondere per la rivalutazione del Marchio di cui si è detto per euro 794.981. La voce altri debiti accoglie debiti verso i dipendenti per euro 724 mila relativi a stipendi e ratei di ferie e permessi non goduti.

Nella voce altri debiti sono iscritti i debiti per cauzioni ricevute dagli inquilini per un importo complessivo di euro 5.140.708.

Come d'uso nel settore di riferimento esistono accordi contrattuali rispetto al puntuale pagamento dei canoni di locazione nonché rispetto al mantenimento in uso efficiente degli immobili condotti in locazione dalla Società. Detto impegno è garantito dalla Società attraverso il rilascio a terzi di garanzie fideiussorie a prima richiesta in cui la Società ha rinunciato espressamente al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ.. Il valore del canone di tali garanzie rilasciate a terzi per singolo affitto equivale normalmente a sei mensilità del canone di locazione.

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	4.350.812	3.659.908	8.010.720	3.403.958	4.606.762
Acconti	7.558	3.617	11.175	11.175	-
Debiti verso fornitori	1.044.209	987.361	2.031.570	2.031.570	-
Debiti tributari	426.176	827.237	1.253.413	1.253.413	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.578	57.849	149.427	149.427	-
Altri debiti	4.488.177	3.182.270	7.670.447	3.976.672	3.693.775
<b>Totale</b>	<b>10.408.510</b>	<b>8.718.242</b>	<b>19.126.752</b>	<b>10.826.215</b>	<b>8.300.537</b>

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
italia	8.010.720	11.175	2.031.570	1.253.413	149.427	7.670.447	19.126.752

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La Società ha costituito un'ipoteca di primo grado, per la somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), a favore del Creditore "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l." sull'immobile di proprietà sito in Milano alla via Barzoni 4 a garanzia dell'operazione di finanziamento a medio lungo termine della somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero).

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	237.231	237.231	7.773.489	8.010.720
Acconti	-	-	11.175	11.175
Debiti verso fornitori	-	-	2.031.570	2.031.570
Debiti tributari	-	-	1.253.413	1.253.413
Debiti verso istituti di previdenza e di	-	-	149.427	149.427

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
sicurezza sociale				
Altri debiti	-	-	7.670.447	7.670.447
<b>Totale debiti</b>	<b>237.231</b>	<b>237.231</b>	<b>18.889.521</b>	<b>19.126.752</b>

### Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

### Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	243.060	(91.530)	151.530
Risconti passivi	1.672.431	1.501.852	3.174.283
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>1.915.491</b>	<b>1.410.322</b>	<b>3.325.813</b>

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei e risconti	3.325.813
	<b>Totale</b>	<b>3.325.813</b>
	Risconti passivi su locazioni attive	2.370.130
	Risconti passivi su rimborsi imposte di registro sui contratti attivi di locazione	135.009
	Risconti passivi su contributi ricerca e sviluppo	646.616
	Altri risconti di ammontare non apprezzabile	22.528
	Altri ratei di ammontare non apprezzabile	151.530
	<b>TOTALE</b>	<b>3.325.813</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono al 31/12/2018 ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

## 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 sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi. Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono iscritti in base al costo di produzione che comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso; con gli stessi criteri sono aggiunti gli eventuali oneri relativi al finanziamento della sua fabbricazione.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazione attive al netto degli sconti	19.003.438
<b>Totale</b>	<b>19.003.438</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
italia	19.003.438
<b>Totale</b>	<b>19.003.438</b>

## 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.

### Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	97.246	97.246

### Utili/perdite su cambi

Si riportano di seguito le informazioni relative agli utili o perdite su cambi distinguendo la parte realizzata dalla parte derivante da valutazioni delle attività e passività in valuta iscritte in bilancio alla fine dell'esercizio.

Descrizione	Importo in bilancio	Parte valutativa	Parte realizzata
<i>utili e perdite su cambi</i>	57		
Utile su cambi		-	62
Perdita su cambi		-	5
<b>Totale voce</b>		-	<b>57</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 correnti

Ammontano complessivamente ad € 223.024 e si riferiscono ad Ires per € 150.055 ed Irap per € 72.969.

### Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. 2019	Es. 2020	Es. 2021	Es. 2022	Oltre
IRES	24%	24%	24%	24%	24%

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	(270.201)	-
Differenze temporanee nette	270.201	-
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	44.816	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	20.032	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine	64.848	-

	IRES	IRAP
esercizio		

#### Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Tari annualità precedenti in attesa di liquidazione	164.587	82.077	246.664	24,00	59.199	-	-
Accantonament o fondo svalutazione crediti tassato	15.410	1.390	16.800	24,00	4.032	-	-
Accantonament o fondo rischio Tari	6.737	-	6.737	24,00	1.617	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>186.735</b>	<b>83.466</b>	<b>270.201</b>	<b>-</b>	<b>64.848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

In base a quanto stabilito dal principio contabile numero 25 non si è proceduto allo stanziamento di imposte differite sull'avviamento. L'avviamento rappresenta, infatti, la differenza che residua dopo l'allocatione del costo di acquisizione alle attività e passività iscritte con l'operazione straordinaria. Conseguentemente, l'iscrizione delle imposte differite comporterebbe un aumento del valore contabile dell'avviamento determinando un contemporaneo incremento di pari importo dell'attivo e del passivo; ciò renderebbe l'informazione contenuta nel bilancio meno trasparente.

Si evidenzia infine che non sono presenti perdite fiscali riportabili.

## Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

## Nota integrativa, altre informazioni

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

## Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale dipendenti
Numero medio	2	4	42	4	17	69

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

Nel seguente prospetto sono espresse le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	260.000	27.755

## Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi di verifica svolti	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	9.028	3.660	12.688

## Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni categoria A	425.000	810.169	-	-	425.000	803.105
Azioni categoria B	99.582	189.831	-	-	99.582	188.176
Azioni categoria C	-	-	8.027	6.449	8.027	15.168
<b>Totale</b>	<b>524.582</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.027</b>	<b>6.449</b>	<b>532.609</b>	<b>1.006.449</b>

## **Titoli emessi dalla società**

---

Non vi sono ulteriori titoli emessi dalla Società.

## **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

---

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

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

---

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. I rischi cui si riferiscono le fidejussioni bancarie ed assicurative rilasciate ai proprietari degli immobili condotti in locazione dalla Società sono tecnicamente coperti dai depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini. Ne discende che il relativo rischio è già espresso tra i debiti dello stato patrimoniale. Si rimanda per le relative informazioni a quanto indicato nei debiti.

## **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

---

### **Patrimoni destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

### **Finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

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

---

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

---

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## **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.

## **Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

---

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

## **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**

---

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## **Obblighi di informativa di cui all'art. 3-quater, comma 2, del D.L. n.135/2018**

---

Al fine di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art. 3-quater, comma 2, del D.L. n.135/2018, si segnala che la società ha fruito di agevolazioni (e/o sovvenzioni e/o diversi altri benefici) qualificabili come Aiuti di Stato e, pertanto, soggetti agli obblighi di pubblicazione nell'ambito del Registro nazionale degli aiuti di Stato, le cui risultanze sono rinvenibili al link [https://www.rna.gov.it/sites/PortaleRNA/it\\_IT/trasparenza](https://www.rna.gov.it/sites/PortaleRNA/it_IT/trasparenza).

## **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 come segue l'utile d'esercizio:

- euro 23.838 alla riserva legale;
- euro 452.916 a nuovo.

## **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 31/12/2018 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.

Il Presidente

Dott. William Maggio