

## LANUOVACOLONIA SPA

P. IVA 00914620141  
LOCALITA' RONCAGLIA DI SOTTO 23010 CIVO SO  
Capitale Sociale Euro 3.800.000,00 I.v.  
Iscritta alla C.C.I.A.A di SONDRIO R.E.A. n. 68995  
Iscritta al Registro Imprese di SONDRIO Codice Fiscale 00914620141

---

### **RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE RELATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2014 AI SENSI DELL'ARTICOLO 2428 DEL CODICE CIVILE**

---

#### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (triennio 2014/2015/2016)**

*Mainini Enza (Presidente)*  
*Bonolo Angelo*  
*Tarca Daniele*

#### **COLLEGIO SINDACALE (triennio 2012/2013/2014)**

*Pozzi Andrea (Presidente)*  
*Poli Valentina*  
*Sironi Arianna*

#### **REVISORE LEGALE DEI CONTI (triennio 2012/2013/2014)**

*Pozzi Corrado*

---

Egregi Azionisti,  
con il 2014 si è chiuso il sesto esercizio della nostra Società, costituitasi in data 21 novembre 2009.

Come consuetudine, pur non sussistendo alcun obbligo di legge in tal senso in quanto trattasi di bilancio in forma "abbreviata", abbiamo comunque ritenuto utile e doveroso procedere alla redazione della qui estesa relazione con il fine di fornire ai sempre più numerosi soci una adeguata informativa in merito alle prospettive ed agli sviluppi dell'attività sociale. La presente relazione viene quindi predisposta ai sensi dell'Art. 2428 del Codice Civile e, in premessa, Vi rappresentiamo come il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014, che presentiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, evidenzia un utile pari a € 1.419,94.

Trattasi di un valore in controtendenza rispetto ai precedenti esercizi che avevano attestato delle perdite (seppure contenute) in capo alla Società, inevitabile conseguenza del fatto che la Lanuovacolonìa non presenta ancora ricavi derivanti dalla gestione caratteristica ma sostiene unicamente costi necessari allo sviluppo della futura attività.

Durante il 2014 invece - a parità di condizioni (ovvero a fronte del fatto che non si sono ancora registrati proventi derivanti dalla locazione della futura struttura sanitario assistenziale) - si è generato un seppur modesto, utile, diretta conseguenza della fiscalità anticipata iscritta nel rispetto dei più corretti principi contabili a fronte, peraltro, delle agevolazioni fiscali concesse alla Società come meglio nel dettaglio illustrato nell'ambito della Nota Integrativa al bilancio.

#### **Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la Società**

In linea con una situazione congiunturale italiana indubbiamente difficile, nel mondo socio assistenziale e sanitario le difficoltà, operative ed economiche, tanto del settore pubblico quanto di quello associativo, religioso e non profit sono sotto gli occhi di tutti. E' un contesto in continua evoluzione per eterogenee ragioni di natura economica, politica e sociale; l'aspetto economico rappresenta per molti versi il punto di maggiore evidenza, causa la complessa sostenibilità della spesa sanitaria e assistenziale, ma a questo devono certamente essere correlate le conseguenze di un "modello demografico e sociale" che è mutato, non può essere trascurato e che, direttamente o indirettamente, impatta su tutte le nostre famiglie.

Gli effetti dell'invecchiamento rappresentano una delle preoccupazioni più inquietanti: a fronte di una speranza di vita alla nascita che aumenta, cresce contestualmente il timore di trascorrerne una parte in condizioni di sofferenza, non ottenendo le cure e le attenzioni necessarie per affrontare al meglio malanni e invalidità propri non solo dell'età anziana ma, purtroppo, anche dell'età adulta.

Al crescere della spesa pubblica, a carico della collettività, si associa, già oggi, l'incremento della spesa a carico diretto delle famiglie, variabile spesso sottovalutata e non stimata ma che, inevitabilmente, si accompagna ad una più elevata incidenza di patologie e cronicità proprie dell'età moderna.

Lanuovacolonia si pone - nel suo piccolo - in questo settore entrandoci con l'obiettivo primario di curare noi stessi e/o i nostri cari secondo standards elevati, senza preoccupazioni e vicino a casa nostra. Il tutto, ovviamente nel pieno rispetto della normativa di riferimento, sviluppando forme di assistenza nei confronti sia della "dipendenza permanente" (*Residenza Sanitaria Assistenziale*), sia della "dipendenza temporanea" (*Casa di Cura*).

Questi, in estrema sintesi, i nostri obiettivi: diventare un punto di riferimento in grado di dare risposte concrete, misurandoci continuamente con i reali bisogni delle persone. La nostra mission è, infatti, quella di aiutare e sostenere la popolazione, primi fra tutti i nostri Azionisti, prendendoci cura - tramite partners qualificati - dei nostri ospiti in una struttura d'eccellenza, non solo a livello qualitativo ma anche gestionale, dove tutti possano sentirsi sicuri di ricevere la migliore assistenza possibile, garantendo elevati standard di comfort e sicurezza, e, soprattutto, mettendo al centro la dignità della persona ed il suo benessere.

## ANDAMENTO E RISULTATI DELL'ESERCIZIO

Il 2014, al pari dei precedenti esercizi, è stato un anno intenso sotto il profilo tanto della pianificazione progettuale, i cui effetti non si riscontrano (fisiologicamente) a bilancio, quanto della realizzazione di alcuni significativi passaggi operativi e societari.

Come Consiglio di Amministrazione ci siamo mossi parallelamente su più linee direttrici: monitoraggio e supervisione dell'intervento immobiliare in corso a Roncaglia; rafforzamento della Società e del principio dell'azionariato diffuso tramite una operazione di rafforzamento patrimoniale; promozione di attività formative in previsione della futura apertura della nuova struttura; sviluppo, di concerto con i nostri partners di progetto, dei necessari passaggi che contraddistinguono il progetto e la futura gestione.

Relativamente all'intervento immobiliare, le cui caratteristiche sono già state illustrate in passato, ci piace ricordare come si persegua un approccio di natura "ecocompatibile", privilegiando l'utilizzo di fonti rinnovabili per l'energia elettrica ed il riscaldamento e prevedendo la realizzazione di una ampia area verde. La nuova struttura avrà una volumetria pari a 23.463,37 metri cubi ed una superficie coperta di 2.569,00 metri quadrati; si tratta di una opera imponente, la cui complessità è evidente, al fine di assicurare elevati parametri qualitativi ai futuri ospiti.

I lavori della Impresa Edile incaricata (Pietro Carsana & C. s.r.l) proseguono nel rispetto sostanziale del cronoprogramma; i limitati ritardi maturati, oggi quantificabili in circa quattro settimane, sono fisiologici ed imputabili a variegati ragioni.

Terminati nel mese di novembre 2013 i lavori di scavo e di sbancamento, nel corso del 2014 si è conclusa la realizzazione della struttura portante sia della RSA che della Casa di Cura ed ha poi avuto inizio nel corso del tardo autunno l'installazione degli impianti (termoidraulico, di raffrescamento ed elettrico), particolarmente complessi in strutture come queste.

E' un piacere per noi evidenziare, in merito, come abbia avuto inizio l'attività in cantiere anche da parte del Consorzio dei Cech, consorzio di azionisti de Lanuovacolonia incaricato della realizzazione di parte dei lavori, testimoniando il

coinvolgimento della base sociale in tutte le fasi del progetto, anche in quella realizzativa; anche questo è un “tassello” importante del progetto che, come Consiglio di Amministrazione, ci siamo impegnati a promuovere.

Lo sviluppo dei lavori è sotto gli occhi di tutti e questo costituisce un indubbio “presidio di natura sociale”, a prescindere dall’operato dei differenti professionisti incaricati. L’opera, infatti, è stata voluta del territorio, si sta realizzando grazie al territorio ed è monitorata direttamente dal territorio; prova evidente si è avuta durante l’Assemblea Straordinaria della Società del settembre 2014, al termine della quale molteplici azionisti hanno voluto e potuto visitare di persona il cantiere di Roncaglia, appurando in via diretta lo stato delle lavorazioni.

Concretamente, lo stato di avanzamento del cantiere - posto che la fine lavori è prevista nell’autunno 2015 - risulta dipendente in via diretta dall’installazione dell’impiantistica, in ragione dell’incidenza considerevole assunta dalla medesima rispetto ai lavori nel suo complesso.

Quanto al modello dell’azionariato diffuso a servizio dei bisogni del territorio, vera energia e motore di tutta l’iniziativa, l’operazione di aumento di capitale che si è conclusa il 31/12/2014 ne ha dimostrato ancora una volta la forza, attestando il coinvolgimento della popolazione e l’attaccamento della medesima al progetto.

Come illustrato durante l’Assemblea Straordinaria settembre 2014, che ha approvato l’operazione, le motivazioni alla base della stessa sono da ricondursi alla necessità di raccogliere le risorse necessarie per sostenere l’intervento immobiliare, ovvero all’esigenza di preservare una solidità patrimoniale che consenta lo sviluppo della Società, nel rispetto di quanto pianificato a livello finanziario e gestionale.

Nonostante la non facile congiuntura economica, l’aver raccolto tramite tale operazione ulteriori € 600.000,00= (rispetto agli € 800.000,00= pianificati), rappresenta motivo di soddisfazione, poiché, ancora una volta, è stato attestato concretamente come questa iniziativa abbia una sua “forza endogena”. Ciò che merita di essere evidenziato è la conferma della solidità del progetto complessivo e della sua vicinanza al territorio e viceversa, posto che la popolazione ha saputo apprezzare l’iniziativa manifestando fiducia e confermando il gradimento dell’intera operazione.

Concretamente:

- Ad operazione conclusa, il capitale sociale de Lanuovacolonìa si è assestato da € 3.200.000,00= a € 3.800.000=. Se ragioniamo ancora in “vecchie lire”, significa avere raccolto (dal territorio e sul territorio) oltre sette miliardi di lire, aspetto che concretamente offre una idea delle “dimensioni” raggiunte da Lanuovacolonìa.
- Il totale degli azionisti è aumentato da n. 667 a n. 779, elemento che testimonia e rafforza il principio dell’azionariato diffuso tramite cui Lanuovacolonìa è, di fatto, nata e si è positivamente sviluppata.
- Le n. 60.000 azioni di nuova emissione, per un controvalore complessivo pari a € 600.000,00=, sono state sottoscritte per € 341.000,00= tramite l’esercizio del diritto di opzione (dunque dai precedenti soci) e per i rimanenti € 259.000,00= da nuovi azionisti.
- Tutti i sottoscrittori hanno provveduto a versare la propria quota, non sussistendo dunque, ad oggi, alcuna pendenza da parte della Società verso i medesimi.

Al pari delle precedenti occasioni, non si è ritenuto opportuno adottare alcuna particolare “strategia di marketing” ma ricorrere al solo acquisto di spazi pubblicitari sui media locali, alla produzione di apposite brochure informative e alla convocazione di alcune serate pubbliche riservate alla presentazione progetto; in altri termini, abbiamo promosso l’iniziativa in modo semplice e spontaneo e i risultati ottenuti ci confermano la bontà di queste scelte gestionali.

Positiva soprattutto l’adesione al progetto da parte di nuovi soci, certamente favorita dal “passaparola” tra le persone nonché dalla presentazione di “nuovi soci” da parte di “vecchi soci”, iter che attesta, anche in questo caso, il forte attaccamento della base sociale al progetto.

Nell’ottica di un progetto che non si vuole limitare alla sola struttura di Roncaglia, ma vuole avere un ritorno in termini più ampi, estendendo il proprio perimetro in termini di complessivo indotto e risvolti sociali generati, segnaliamo con piacere come a fine 2014, per il tramite dell’ENAIIP di Morbegno (ente di formazione professionale accreditato dalla Regione Lombardia), sono partiti a Morbegno appositi corsi di formazione riguardanti le figure professionali A.S.A. (Ausiliario socio assistenziale) e O.S.S. (Operatore socio sanitario), corsi che termineranno nell’estate 2015. E’ questo un aspetto di indubbia valenza in termini di “crescita professionale” del territorio, soprattutto per quanto concerne la

nostra base sociale; segnatamente, risultano iscritti ai corsi in argomento circa trenta studenti, tra i quali si annoverano numerosi azionisti della Società.

Infine, con riferimento agli sviluppi strategici del progetto, ringraziamo per il supporto ricevuto su base continuativa la Fondazione Pedrolì Dell'Oca ONLUS, e in particolare la sua Presidente Giulia Pedrolì, e la Fondazione Sacra Famiglia ONLUS, per il tramite della propria Controllata Casa di Cura Ambrosiana SpA, partners che da sempre ci seguono e assistono in questo lungo e articolato percorso di crescita.

Infine, un doveroso ringraziamento all'Amministrazione del Comune di Civo, poiché, nel doveroso rispetto dei ruoli e delle parti, è stata sempre attivamente coinvolta ed ha saputo dare risposte tempestive.

È dunque grazie a un corale sforzo di tutti questi "attori", sinergici e complementari tra loro, che a Roncaglia si sta realizzando quanto innanzi descritto, vale a dire quanto dal territorio voluto.

#### Analisi della situazione patrimoniale, economica e finanziaria

Relativamente allo stato patrimoniale, rappresentiamo come, per quanto attiene all'attivo, le immobilizzazioni materiali, una delle principali voci dell'aggregato, siano essenzialmente costituite da:

- "Terreni e fabbricati": voce che accoglie, ad oggi, il valore iniziale di acquisto della ex colonia, cui si sono aggiunti nel tempo i terreni limitrofi acquistati, ultimo in ordine di tempo il lotto di terreni ritirato all'asta di Equitalia nel giugno 2013.
- "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti": voce che rappresenta la "stratificazione" dei costi sostenuti e degli acconti versati sino al 31/12/2014 in relazione alla costruzione della futura struttura; tale posta rimarrà tale sino al definitivo completamento dell'immobile, momento in cui diverrà a tutti gli effetti "fabbricato strumentale" con il conseguente avvio, nel rispetto delle previsioni civilistiche, del relativo processo di ammortamento.

Le immobilizzazioni immateriali sono invece ascrivibili ai cosiddetti "costi di impianto e ampliamento" della Società, ovvero all'insieme degli oneri di natura pluriennale, sostenuti per la sua costituzione, nonché per apportare le modifiche statutarie resesi negli anni necessarie al fine, in particolare, di ampliarne la dotazione patrimoniale incrementando il capitale sociale.

Relativamente ai crediti, si riferisce come detta posta sia sostanzialmente riferibile a crediti tributari (IVA) e a crediti per imposte anticipate; queste ultime sono di fatto la rappresentazione contabile di quello che è, ad oggi, il "vantaggio fiscale" che verrà goduto negli esercizi futuri.

Le liquidità immediate accolgono invece i saldi dei conti correnti bancari della Società, che opera, in sostanza in modo eguale, con Banca Popolare di Sondrio e Credito Valtellinese.

Il tutto attesta un attivo patrimoniale al valore di quasi € 5,8 milioni, destinato ad aumentare ulteriormente durante il 2015, quando la nuova struttura sarà terminata e rappresenterà l'asset di riferimento della Società.

Quanto alle voci del passivo, rileviamo come lo stesso sia di fatto costituito dal patrimonio netto, essendo l'esposizione debitoria della Società contenuta, in quanto imputabile a debiti verso fornitori in attesa di pagamento alla data di fine esercizio. Rileva, sempre nell'ambito dei debiti di bilancio, una emissione obbligazionaria pari a € 1,5 milioni, sottoscritta dalla Fondazione Pedrolì Dell'Oca ONLUS, al fine di assicurare le esigenze liquide a coprire le spese correnti.

Nello specifico del patrimonio netto osserviamo come lo stesso conteneva, alla data del 31/12/2014, iscritti in apposite riserve ("riserva versamenti in c/aumento di capitale" per euro 600.000 e "riserva sovrapprezzo azioni" per euro 5.700), le definitive risultanze dell'operazione di aumento di capitale che ha trovato completamento in pari data. Come per altro ampiamente evidenziato in nota integrativa, con l'assolvimento dei prescritti adempimenti pubblicitari, la "riserva versamenti in c/aumento di capitale" è stata quindi definitivamente "girata" a capitale sociale dando conto della sua attuale consistenza (€ 3,8 ML).

Come facilmente intuibile e come già osservato, la Società non percepisce ancora ricavi derivanti dalla gestione caratteristica, sostenendo invece costi annui di gestione e ammortamenti di oneri pluriennali, crescenti in forza dei lavori di edificazione della nuova struttura e alle relative attività propedeutiche descritte in precedenza, che hanno determinato un incremento degli stessi rispetto all'esercizio precedente.

Gli effetti contabili conseguenti all'iscrizione di fiscalità anticipata, dovuta tra l'altro alle agevolazioni fiscali concesse in conseguenza della progressiva capitalizzazione della società, hanno però determinato il conseguimento di un utile civilistico finale pari ad €1.419,94, primo nella storia della Società.

## PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL' ESERCIZIO

Signori Azionisti/Soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2014 riporta un risultato positivo pari a € 1.419,94.

Come per i precedenti esercizi, è un risultato che deve essere valutato in ottica prospettica, vale a dire in ragione dello sviluppo del progetto, che allo stato non può certo trovare un diretto riflesso a bilancio.

In tal senso, Vi invitiamo ad approvare il bilancio di esercizio e Vi proponiamo di destinare l'indicato utile come segue:

- Per € 71,00, nel rispetto delle prescrizioni legge, a "riserva legale";
- Per il residuo importo di € 1.348,94 a "riserva straordinaria".

Cogliamo l'occasione per ringraziarVi per l'attenzione e il sostegno che ci avete sempre dimostrato e che, ne siamo certi, non verrà meno anche in futuro, a conferma di quanto questa iniziativa sia sentita da tutti Voi.

Siamo infine a ricordarVi che occorre provvedere al rinnovo dei prescritti organi di controllo - Collegio Sindacale e Revisore Legale dei Conti - essendo scaduto il triennale mandato a suo tempo conferito.

Civo, il 29 marzo 2015

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Avv. MAININI ENZA

