

LANUOVACOLONIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	CIVO, LOCALITA' RONCAGLIA DI SOTTO
Codice Fiscale	00914620141
Numero Rea	SONDRIO 68995
P.I.	00914620141
Capitale Sociale Euro	4.881.650 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	871000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	9.000	6.000
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	68.987	71.122
II - Immobilizzazioni materiali	14.278.364	14.462.486
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.278.952	720.005
Totale immobilizzazioni (B)	15.626.303	15.253.613
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	579.839	62.761
esigibili oltre l'esercizio successivo	428.252	-
imposte anticipate	151.012	151.012
Totale crediti	1.159.103	213.773
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	217.227	215.168
IV - Disponibilità liquide	207.162	787.882
Totale attivo circolante (C)	1.583.492	1.216.823
D) Ratei e risconti	16.653	3.399
Totale attivo	17.235.448	16.479.835
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.720.320	4.670.760
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	107.141	82.358
III - Riserve di rivalutazione	-	106.700
IV - Riserva legale	42.915	42.915
VI - Altre riserve	820.474	74.338
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(114.292)	(181.921)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	200.349	67.629
Totale patrimonio netto	5.776.907	4.862.779
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	661	-
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.924.615	492.864
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.348.964	11.008.184
Totale debiti	11.273.579	11.501.048
E) Ratei e risconti	184.301	116.008
Totale passivo	17.235.448	16.479.835

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	188.444	628.873
5) altri ricavi e proventi		
altri	386	2.985
Totale altri ricavi e proventi	386	2.985
Totale valore della produzione	188.830	631.858
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	779	174
7) per servizi	42.469	41.359
8) per godimento di beni di terzi	1.271	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	10.979	-
b) oneri sociali	2.949	-
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	661	-
c) trattamento di fine rapporto	661	-
Totale costi per il personale	14.589	-
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	315.654	338.456
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.713	15.947
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	306.941	322.509
Totale ammortamenti e svalutazioni	315.654	338.456
14) oneri diversi di gestione	32.956	25.912
Totale costi della produzione	407.718	405.901
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(218.888)	225.957
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	633.108	34.399
Totale proventi da partecipazioni	633.108	34.399
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	3.625	-
altri	4	248
Totale proventi diversi dai precedenti	3.629	248
Totale altri proventi finanziari	3.629	248
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	219.558	242.947
Totale interessi e altri oneri finanziari	219.558	242.947
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	417.179	(208.300)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	8.003	59.788
Totale rivalutazioni	8.003	59.788
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	5.945	-
Totale svalutazioni	5.945	-

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	2.058	59.788
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	200.349	77.445
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	9.816
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	9.816
21) Utile (perdita) dell'esercizio	200.349	67.629

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	200.349	67.629
Imposte sul reddito	-	9.816
Interessi passivi/(attivi)	215.929	226.835
(Dividendi)	(13.108)	(34.399)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(601.891)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(198.721)	269.881
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	661	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	315.654	338.456
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	5.945	(43.925)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(8.003)	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	314.257	294.531
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	115.536	564.412
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(91.212)	123.165
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	159.164	16.102
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(13.254)	(191)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	68.293	22.586
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(336.567)	509.298
Totale variazioni del capitale circolante netto	(213.576)	670.960
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(98.040)	1.235.372
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(215.512)	(202.613)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(16.191)
Dividendi incassati	13.108	34.399
Totale altre rettifiche	(202.404)	(184.405)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(300.444)	1.050.967
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(155.829)	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(20.200)	(30.099)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(601.947)	(4.000)
Disinvestimenti	660.000	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	172
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(117.976)	(33.927)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	45.000	437.500

(Rimborso finanziamenti)	(446.295)	(827.336)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	238.995	68.343
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(162.300)	(321.493)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(580.720)	695.547
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	787.034	91.140
Danaro e valori in cassa	848	1.195
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	787.882	92.335
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	205.859	787.034
Danaro e valori in cassa	1.303	848
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	207.162	787.882

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

ACCENSIONE FINANZIAMENTI

Al fine di consentire una maggiore comprensione del Rendiconto finanziario si ritiene opportuno fornire il dettaglio degli importi evidenziati nei seguenti righi:

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento - Accensione finanziamenti e Rimborso finanziamenti.

	2022	2021
Finanziamenti bancari	-	-
Emissione obbligazionaria	€ 45.000	€ 437.500
	€ 45.000	€ 437.500

RIMBORSO FINANZIAMENTI

	2022	2021
Rimborso finanziamenti bancari	€ 446.295	€ 177.336
Rimborso obbligazioni	-	€ 650.000
	€ 446.295	€ 827.336

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori soci,

Il bilancio chiuso al 31-12-2022, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c. 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis, 2425-ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile.

Il presente bilancio evidenzia un utile d'esercizio pari ad € 200.349, ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per € 8.713 e ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 306.941 .

Il bilancio chiuso al 31-12-2022, costituito dallo stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione finanziaria della società, i risultati delle operazioni, nonché la sua gestione.

La società, che si contraddistingue in quanto "ad azionariato diffuso" e sin dal 2016 ha assunto la qualifica di Società Benefit, ha svolto primariamente, dalla sua costituzione e sino all'esercizio appena concluso, l'attività di locazione di beni immobili propri. Dal mese di marzo del corrente esercizio, come meglio si avrà modo di illustrare diffusamente nell'ambito del prosieguo della presente nota e della Relazione sulla gestione, la società svolge e svolgerà in maniera diretta l'attività di gestione di residenze socio sanitarie (RSA) e di erogazione dei correlati servizi; in particolare nella struttura ubicata in Civo (SO) - località Roncaglia di Sotto.

FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

EMERGENZA COVID 19

La prosecuzione della nota emergenza pandemica globale ha influenzato, quantomeno in parte anche per l'esercizio 2022, l'attività dei nostri centri di offerta sanitari ed assistenziali, che hanno dovuto mantenere elevati standard di sicurezza a vantaggio dei propri pazienti, utenti e dipendenti.

Le circostanze in commento non hanno determinato una reale problematica o effetto in merito alla "continuità aziendale", cui si aggiunge il fatto che, in stretta continuità con gli esercizi pregressi, le azioni di diversificazione avviate nel tempo, soprattutto a livello di partecipazioni societarie, hanno consentito di mitigarne gli effetti economici.

Pur tenuto conto di quella che sembra una evidente regressione dell'emergenza, l'organo amministrativo de Lanuovacolonìa tiene e terrà attentamente monitorato nel 2023 l'evolvere della situazione, gli eventuali ulteriori provvedimenti di legge straordinari e attuerà ogni utile ed opportuno intervento, anche preventivo, a tali fini.

AUMENTO DI CAPITALE E EMISSIONI OBBLIGAZIONARIE 2022-2023

Rappresentiamo gli esiti delle operazioni relative all'aumento di capitale e all'emissione di due strumenti obbligazionari che hanno avuto inizio nel 2022 e che, nel primo caso, si è concluso il 20/12/2022. Viceversa, per quanto concerne le emissioni obbligazionarie, il relativo termine di collocamento avrà quale data ultima il 31/03/2023 e se ne potrà quindi rendicontare l'andamento solo dopo tale termine, prevedendo però sin da ora un discreto risultato in termini di collocamento complessivo.

Quanto all'aumento di capitale, gli esiti conclusivi dell'operazione non sono pari, in termini di adesioni, ai primi di anni di vita della società; si tratta di un risultato certamente prevedibile, posto che l'operazione conclusa, in una "logica di tutela" della base sociale stessa, prevedeva una "soglia di ingresso" di euro 3.000,00 per i nuovi azionisti.

In ogni modo, il totale dei nuovi azionisti è risultato pari a n. 5, per un totale di capitale raccolto pari a € 91.995,000 (sovrapprezzo compreso) mentre l'esercizio del diritto di opzione ha avuto un controvalore finale € 150.000,00 (sovrapprezzo compreso).

Ad operazione conclusa, il capitale sociale de Lanuovacolonìa si è assestato a € 4.881.650,00. Tutti i sottoscrittori, fatto salvo una quota minoritaria della quale meglio del proseguo si dirà, hanno provveduto a versare la quota dovuta contestualmente alla sottoscrizione. La citata quota minoritaria è stata comunque prontamente richiamata ed integralmente versata nel mese di gennaio del corrente esercizio.

CESSIONE PARTECIPAZIONE DI CONTROLLO (60%) DELLA SOCIETA' MULTILAB SDA SRL.

Si precisa che, dopo un'attenta valutazione delle possibili alternative di mercato ovvero dopo aver esaminato ulteriori "manifestazioni di interesse," in data 26/09/2022 si è proceduto (congiuntamente all'altro socio che ne deteneva la quota di minoranza del 40%) alla cessione della partecipazione del 60% posseduta da Lanuovacolonìa in Multilab, operante presso i nostri spazi ambulatoriali di Morbegno. L'acquirente è stato la società BIANALISI S.p.A., con sede a Lissone (MB), rete di laboratori e poliambulatori presenti su gran parte del territorio nazionale. Il relativo controvalore della cessione a favore de Lanuovacolonìa è stato determinato in euro 660.000,00 (seicentosesantamila/00). A tale controvalore si andrà ad aggiungere nel corrente esercizio, come da accordi contrattuali e previa approvazione dei contraenti, la posizione finanziaria netta (PFN) assunta dalla partecipata alla data della cessione.

Si precisa come tale scelta sia stata assunta in quanto nel settore dei laboratori di analisi è in corso da qualche anno una decisa azione di "centralizzazione" dell'offerta, con gruppi di notevoli dimensioni come BIANALISI S.p.A attivi nell'acquisire laboratori di contenute dimensioni e di natura prettamente territoriale, come appunto Multilab, laboratorio che, proprio per le sue dimensioni, per molteplici tipologie di analisi è sempre stato comunque costretto a ricorrere ad ambulatori più strutturati.

Tale cessione non deve essere però intesa come la mera vendita di un *asset* in quanto con l'acquirente è stata convenuta una collaborazione, in forza della quale BIANALISI Spa ha sottoscritto l'aumento di capitale de Lanuovacolonìa Spa nonché confermato la prosecuzione nella sede di Morbegno dell'attività di laboratorio. Trattasi di un una logica di *partnership*, in previsione di un ulteriore sviluppo della società che la nuova proprietà, al fine di valorizzare il proprio investimento, vuole intraprendere. Parimenti, l'attuale *pricing* privilegiato riservato ai soli azionisti de LNC è stato previsto che non sia oggetto di modifiche peggiorative, impegnandosi viceversa BIANALISI S.p.A a intraprendere possibili iniziative commerciali volte al miglioramento di tali condizioni. In altri termini, la cessione della partecipazione non deve essere interpretata quale vendita di un *asset* ai fini finanziari ma viceversa un ulteriore canale di valorizzazione di Multilab e dunque del progetto di LNC nel suo complesso, aspetto che l'ingresso di una realtà come BIANALISI S.p.A dovrebbe garantire.

COSTITUZIONE DI MULTICLINICA SMA SRL

Al fine di rilanciare le attività poliambulatoriali di Morbegno, si è proceduto nell'autunno 2022 a costituire (mediante conferimento di azienda) la nuova Multiclinica SMA srl, "scorporando" tecnicamente a livello di bilancio le poste dell'attivo e del passivo de Lanuovacolonìa ascrivibili alla ex Multiclinica.

Trattasi di scelta adottata per isolare in un veicolo societario *ad hoc* le attività poliambulatoriali, beneficiandone a livello di diversificazione, stante la scelta condotta a monte di assumerne in via diretta la gestione, garantendo continuità dei servizi offerti ed al fine di promuovere i necessari investimenti per aumentare ed efficientare il livello dell'offerta.

Si precisa come la richiesta di voltura delle relative autorizzazioni sanitarie e di accreditamento è stata regolarmente autorizzata dall'ATS della Montagna con delibera del 23/01/2023. Contestualmente, si è proceduto alla risoluzione del contratto di affitto di ramo d'azienda del Centro Clinico Valtellinese da Casa di Cura Ambrosiana Spa.

ACQUISIZIONE RAMO D'AZIENDA "LA COLONIA RSA" DA ISTITUTO SACRA FAMIGLIA ONLUS

Strettamente collegata alle operazioni precedenti deve poi intendersi l'avvenuta acquisizione dal precedente gestore (Istituto Sacra Famiglia Onlus) del ramo d'azienda costituito dalla RSA di Roncaglia, operazione prettamente strumentale alla gestione diretta della RSA da parte de Lanuovacolonìa.

L'operazione si è conclusa nel pieno rispetto di quanto preventivato e, al pari del punto precedente, è stata orientata all'obiettivo di assicurare, senza alcun impatto per gli ospiti, la continuità dei servizi erogati, senza ripercussioni interne sotto un profilo organizzativo e gestionale, e in una logica prospettica di incrementare valore della struttura e servizi erogati.

La Giunta della Regione Lombardia (con deliberazione del 06/02/2023) ha autorizzato la voltura dell'accreditamento della RSA al nuovo ente gestore, ovvero Lanuovacolonìa, mentre, aspetto di valenza notevole ai fini prospettici, l'ATS della montagna, con delibera n. 809 del 10/11/2022, ha assegnato a favore della RSA di Roncaglia n. 10 posti letto in nucleo alzheimer, da attivare tramite conversione di n. 10 posti letto di residenzialità ordinaria.

Ulteriori informazioni di dettaglio su quanto qui in commento è rinvenibile nei successivi e specifici paragrafi della presente nota nonché nell'ambito della Relazione sulla Gestione.

Non si evidenzia l'esistenza, fatto salvo quanto sopra evidenziato, di alcun ulteriore fatto di rilievo verificatosi nell'esercizio.

APPARTENENZA A GRUPPI SOCIETARI

La società non appartiene ad alcun gruppo societario.

La presente nota integrativa è stata predisposta, ai fini di una maggiore chiarezza nella lettura e di una migliore intelligibilità dei contenuti, con la seguente strutturazione in capitoli:

- Principi di redazione e criteri generali di formazione;
- Informazioni generali sui criteri di valutazione;
- Nota integrativa abbreviata, attivo: informazioni sulla movimentazione delle poste;
- Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto: informazioni sulla movimentazione delle poste;
- Nota integrativa abbreviata, conto economico: informazioni sulla movimentazione delle poste;
- Nota integrativa abbreviata, altre informazioni espressamente richieste dal Codice Civile ed analisi della situazione patrimoniale, reddituale e finanziaria della società;
- Nota integrativa abbreviata, parte finale.

PRINCIPI DI REDAZIONE E CRITERI GENERALI DI FORMAZIONE

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice Civile; ciononostante, si è ritenuto opportuno procedere comunque e come consuetudine alla redazione della Relazione sulla gestione allo scopo di fornire più adeguata e completa informazione in merito agli eventi occorsi. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) Codice Civile, non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Si evidenzia che la qui estesa nota integrativa pur facendo riferimento ad un bilancio in forma abbreviata riporta di fatto, con la finalità di fornire ogni più ampia e dettagliata informativa ai terzi ed ai soci, molte di quelle informazioni aggiuntive di cui al citato art. 2427, primo comma del Codice Civile, facoltative e proprie della nota integrativa al bilancio redatto in forma ordinaria.

Pur non vigendo un obbligo di legge in tal senso la società ha ritenuto altresì utile ed opportuno predisporre il "Rendiconto Finanziario" ritenendo che lo stesso rappresenti uno strumento funzionale a rendere una più completa comunicazione economico/finanziaria e nel contempo a supportare un più utile e consapevole controllo dell'andamento finanziario dell'impresa. Per la stessa finalità informativa è stato predisposto uno stato patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità ed esigibilità crescenti e il conto economico riclassificato a valore aggiunto, evidenziando le principali componenti impieghi, di fonti, di ricavo e di costo. Sono stati riportati anche i principali indicatori finanziari, reddituali, di efficienza, di solidità e di liquidità.

Nella redazione del bilancio sono stati osservati tutti i principi stabiliti dall'art. 2423/bis Codice Civile. In particolare, nella nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice Civile, e dal Documento n. 1 OIC. Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 Codice Civile), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis Codice Civile) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 Codice Civile). In particolare si è provveduto a:

- valutare le singole voci di bilancio ispirandosi al criterio generale della **prudenza** e nella prospettiva della **continuazione dell'attività**. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della **competenza temporale** ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria. In ottemperanza a tale principio l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti);
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli eventuali elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio. La **continuità** nell'applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi;
- il bilancio d'esercizio deve essere predisposto rispettando il principio della **neutralità**. Essendo il bilancio d'esercizio rivolto ad una moltitudine di destinatari lo stesso deve conseguentemente fondarsi su principi contabili indipendenti e imparziali verso tutti i destinatari, senza servire o favorire gli interessi e le esigenze di particolari gruppi;
- i principi della **significatività e della rilevanza**. Un'informazione è significativa quando è in grado di incidere o influenzare le decisioni dei potenziali utilizzatori; un'informazione è rilevante nell'ipotesi in cui la sua omissione o imprecisa rappresentazione può influenzare le decisioni economiche prese sulla base dei bilanci. Le informazioni rilevanti devono essere rappresentate distintamente, mentre i valori non rilevanti devono essere aggregati con poste di natura simile. In merito al postulato di bilancio di cui al citato art. 2423, 3° comma del Codice Civile, c.d. "principio di rilevanza/significatività", si rammenta che lo stesso attribuisce ai redattori del bilancio la facoltà di non rispettare gli "obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza avesse effetti

irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta". In particolare e nello specifico, considerate ed esaminate le caratteristiche e le peculiarità sociali, anche ma non solo in relazione alla tipologia di attività svolta, il criterio adottato al fine di dare attuazione al richiamato "principio di rilevanza/significatività" è stato quello individuare la "soglia di significatività/rilevanza", nello 0,2% dell'attivo di bilancio. La variazione della stessa rispetto al precedente esercizio è riconducibile all'incremento ulteriore delle consistenze patrimoniali ed alla conseguente minore significatività del precedente parametro. Tale soglia rappresenta e rappresenterà nei successivi esercizi, fatte salve future, eventuali e motivate modifiche, il limite oltre al quale una rilevazione/valutazione/informativa diviene rilevante ai fini del bilancio e della sua corretta redazione. Le eventuali deroghe operate in ragione del principio in commento troveranno adeguata, specifica ed opportuna evidenza nell'ambito dei paragrafi relativi alle singole voci di bilancio.

Ai sensi dell'art. 2423, 6° comma del Codice Civile gli importi sono espressi in unità di euro. Le eventuali differenze di troncamento trovano iscrizione tra le poste del patrimonio netto o del conto economico a seconda che siano relative rispettivamente allo stato patrimoniale o al conto economico.

INFORMAZIONI GENERALI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, Codice Civile)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31-12-2022, come anticipato, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio; in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. Gli stessi risultano coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del Codice Civile e tengono altresì conto delle raccomandazioni pubblicate dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrate, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio troveranno di seguito specifica ed esaustiva esposizione nell'ambito del commento alle singole voci di bilancio.

DEROGHE

(Rif. art. 2423 5° comma e 2423-bis, 2° comma, Codice Civile)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe alle disposizioni previste per le valutazioni di bilancio e, in particolare, deroghe di cui agli artt. 2423 5° comma e 2423 bis. 2° comma del Codice Civile.

Nota integrativa abbreviata, attivo

La valutazione delle voci dell'attivo di bilancio è stata fatta ispirandosi ai richiamati criteri generali di prudenza, competenza e significatività. Essi non si discostano dai criteri utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Nel prospetto vengono evidenziati in analisi le variazioni subite nel corso dell'esercizio dai crediti che la società vanta nei confronti dei soci, suddivisi a seconda della loro natura.

Gli importi indicati fanno integralmente riferimento a crediti scaturenti dall'avvenuta sottoscrizione da parte di alcuni soci dell'aumento di capitale 2022 in precedenza citato ed al mancato versamento di quanto sottoscritto entro il 31/12 /2022. Il credito in questione, opportunamente richiamato nel mese di gennaio ha poi trovato integrale ed immediato incasso.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	6.000	3.000	9.000
Totale crediti per versamenti dovuti	6.000	3.000	9.000

Immobilizzazioni

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo immobilizzato.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Qualora, indipendentemente dal valore netto 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 dai soli ammortamenti.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo immobilizzato.

Costi di impianto e di ampliamento e costi di sviluppo

In relazione alle disposizioni di cui all'art. 2426, n.5, Codice Civile relative ai costi di impianto e di ampliamento e ai costi di sviluppo, si precisa quanto segue:

- i costi in esame, iscritti nello stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale hanno utilità pluriennale e vengono imputati al conto economico con quote di ammortamento sistematico entro un periodo non superiore a 5 anni.
- la parte delle riserve disponibili fino a concorrenza della parte non ammortizzata di tali costi non può essere distribuita.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa.

Per le informazioni richieste dall'art. 2427, n.3, Codice Civile si rende noto che l'iscrizione di tali voci nello stato patrimoniale è dovuta alla loro futura utilità.

Ammortamenti

Le immobilizzazioni immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, subiscono un processo di ammortamento sistematico, basato sulla loro presunta vita utile.

Non sono state operate modifiche, rispetto all'esercizio precedente, nella adozione dei criteri di ammortamento e dei coefficienti applicati, in quanto i programmi aziendali di utilizzazione dei cespiti risultano immutati.

I coefficienti ritenuti congrui in relazione ai criteri di valutazione sanciti dall'art. 2426 Codice Civile sono i seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Costi di impianto e di ampliamento	20%
Altre immobilizz. immateriali	5-10-14,29-16,67-20-25-33,33%

Riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 comma 3-bis Codice Civile)

Non si è ritenuto necessario effettuare l'*impairment test* sulle immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio. L'*impairment test* ha l'obiettivo di verificare che le attività siano iscritte in bilancio a un valore non superiore a quello recuperabile. Quest'ultimo valore può essere determinato considerando sia l'utilizzo dell'attività sia la sua vendita. Nel caso in cui si rilevi un'eccedenza del valore di bilancio rispetto a quello recuperabile, l'attività ha subito una riduzione di valore (*impairment*) da rilevare in conto economico. Il processo di *impairment* è disciplinato dallo Ias 36 «Riduzione durevole di valore delle attività».

Nei prospetti che seguono, vengono evidenziate nel dettaglio tutte le movimentazioni storiche e dell'esercizio intercorse tra le immobilizzazioni immateriali risultanti in bilancio al termine dell'esercizio, così come richiesto dal comma 2 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	115.675	12.912	-	103.780	232.367
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.675	12.912	-	39.658	161.245
Valore di bilancio	7.000	-	-	64.122	71.122
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	3.147	-	4.542	12.511	20.200
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	8.500	-	27.744	36.244
Ammortamento dell'esercizio	3.380	-	-	5.333	8.713
Altre variazioni	-	8.500	-	14.122	22.622
Totale variazioni	(233)	-	4.542	(6.444)	(2.135)
Valore di fine esercizio					
Costo	118.822	4.412	4.542	88.547	216.323
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	112.055	4.412	-	30.869	147.336
Valore di bilancio	6.767	-	4.542	57.678	68.987

Gli incrementi della voce immobilizzazioni immateriali sono riconducibili a:

- "costi di impianto ampliamento": oneri per pubblicazioni avvisi di convocazione assemblea straordinaria;
- "immobilizzazioni in corso e acconti" fa riferimento ad oneri professionali correlati all'operazione di acquisizione del ramo d'azienda RSA il cui perfezionamento giuridico si è avuto nel mese di marzo del corrente esercizio.
- "altre": oneri relativi a emissione di nuovi prestiti obbligazionari per euro 2.941- restante importo relativo a consulenze aventi utilità pluriennali in quanto finalizzate alla ridefinizione del progetto sociale/aziendale del quale meglio e più diffusamente si dirà nell'ambito della relazione sulla gestione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile. Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Si ricorda ancora come consuetudine che con il 2017 si è completata, anche con i relativi collaudi, la Residenza Sanitaria Assistenziale oggetto di locazione all'ente gestore Fondazione Sacra Familia Onlus. Con il completamento e l'idoneità all'uso è stato dato avvio al processo di ammortamento del fabbricato di proprietà e dei cespiti ad esso afferenti; processo che continua quindi nel presente esercizio.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Qualora indipendentemente dal valore netto 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 dai soli ammortamenti.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo immobilizzato.

Ammortamenti

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti dagli eventuali terreni e o fabbricati non strumentali.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 sono rivisti in caso di eventuale modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Gli eventuali cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Non sono state operate modifiche, rispetto all'esercizio precedente, nella adozione dei criteri di ammortamento e dei coefficienti applicati, in quanto i programmi aziendali di utilizzazione dei cespiti risultano immutati.

Si ricorda che l'ammortamento sul fabbricato di proprietà risulta ridotto in considerazione del fatto che, la recentissima integrale ricostruzione del medesimo nonché l'innovativa e altamente specialistica progettazione, hanno determinato e determinano tuttora un effettivo incrementato della sua utilità futura.

I coefficienti ritenuti congrui in relazione ai criteri di valutazione sanciti dall'art. 2426 Codice Civile sono i seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Fabbricati	1,5%
Impianti e macchinari	7,5-15%
Mobili e arredi	5%

Macchine d'ufficio elettroniche	8,79-20%
Attrezzature	--

Riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 comma 3-bis Codice Civile)

Non si è ritenuto necessario effettuare l'*impairment test* sulle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio. L'*impairment test* ha l'obiettivo di verificare che le attività siano iscritte in bilancio a un valore non superiore a quello recuperabile. Quest'ultimo valore può essere determinato considerando sia l'utilizzo dell'attività sia la sua vendita. Nel caso in cui si rilevi un'eccedenza del valore di bilancio rispetto a quello recuperabile, l'attività ha subito una riduzione di valore (*impairment*) da rilevare in conto economico. Il processo di *impairment* è disciplinato dallo Ias 36 «Riduzione durevole di valore delle attività».

Così come già esposto per le immobilizzazioni immateriali, si evidenziano tutti i costi storici, precedenti rivalutazioni, svalutazioni e ammortamenti e tutte le movimentazioni intercorse nell'esercizio tra le immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	13.924.019	994.280	280.758	1.160.846	-	16.359.903
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	871.509	370.407	266.463	389.038	-	1.897.417
Valore di bilancio	13.052.510	623.873	14.295	771.808	-	14.462.486
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	1.837	153.992	155.829
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	18.032	280.758	169.711	-	468.501
Ammortamento dell'esercizio	183.253	74.046	-	49.641	-	306.940
Altre variazioni	-	18.032	266.463	150.995	-	435.490
Totale variazioni	(183.253)	(74.046)	(14.295)	(66.520)	153.992	(184.122)
Valore di fine esercizio						
Costo	13.924.019	976.248	-	992.972	153.992	16.047.231
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.054.762	426.421	-	287.684	-	1.768.867
Valore di bilancio	12.869.257	549.827	-	705.288	153.992	14.278.364

Nel merito appare opportuno evidenziare come le variazioni intervenute nelle macro categorie sopra evidenziate sono riconducibili e conseguenti al normale avvicendamento e miglioramento della dotazione impiantistica, tecnica e tecnologica aziendale.

Per la loro rilevanza ed in particolare si segnala che, i decrementi sopra complessivamente riportati, fanno riferimento alla già citata "estromissione" dalla dotazione sociale del ramo d'azienda riferibile ai poliambulatori di Morbegno, confluito nella neocostituita ed interamente partecipata MULTICLINICA SMA SRL.

La voce "immobilizzazioni in corso ed acconti" fa infine riferimento agli oneri relativi ai lavori, ancora in corso di esecuzione, per la riqualificazione dell'area est della struttura di Roncaglia; lavori, che dovrebbero trovare la loro conclusione della seconda metà del corrente esercizio.

Operazioni di locazione finanziaria

(Rif. art. 2427, comma 1 n. 22, Codice Civile)

In merito agli obblighi informativi di cui all'articolo citato si evidenzia che la società non ha avuto in essere, nel corrente esercizio, alcun contratto di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al minore tra il costo di acquisto, incrementato degli oneri di diretta imputazione ed il presumibile valore di realizzo sul mercato.

Sono costituite da:

Partecipazioni:

Risultano iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie partecipazioni in imprese controllate. Con riferimento a tali partecipazioni ci si è avvalsi della facoltà di valutarle (art. 2426 comma 1 n. 4 Codice Civile e documento OIC n. 21) secondo il criterio base del costo sostenuto per la loro acquisizione, incrementato degli oneri di diretta imputazione, anziché utilizzando il metodo del patrimonio netto.

Tali partecipazioni non sono state oggetto di svalutazione (OIC 21) in quanto non hanno subito perdite durevoli di valore.

Le altre partecipazioni (nel rispetto del principio di cui all'art. 2426 c. 3, Codice Civile) sono iscritte complessivamente al minore tra il costo di acquisto o di sottoscrizione, incrementato degli oneri di diretta imputazione ed il valore di presumibile realizzo sul mercato.

Le partecipazioni complessivamente iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società e non sono state oggetto di svalutazione in quanto non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Crediti:

I crediti facenti parte delle immobilizzazioni finanziarie sono esposti al presumibile valore di realizzo.

I crediti in commento sono stati classificati nell'ambito dell'attivo immobilizzato in quanto strumentali per l'esercizio dell'attività e destinati a permanere durevolmente nel patrimonio della società.

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

Si riportano di seguito le movimentazioni su partecipazioni, altri titoli, azioni proprie e crediti immobilizzati iscritti in bilancio, nonché l'analisi degli incrementi e decrementi intervenuti nel corso dell'esercizio:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	700.000	16.000	5	716.005
Valore di bilancio	700.000	16.000	5	716.005
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	644.947	18.000	-	662.947
Riclassifiche (del valore di bilancio)	34.000	(34.000)	-	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	150.000	-	-	150.000
Totale variazioni	528.947	(16.000)	-	512.947
Valore di fine esercizio				
Costo	1.228.947	-	5	1.228.952
Valore di bilancio	1.228.947	-	5	1.228.952

Per quanto attiene la categoria "partecipazioni in imprese controllate" si segnala quanto segue:

- Gli incrementi, per l'importo più rilevante di euro euro 607.000, sono conseguenti alla alla costituzione, mediante conferimento del ramo aziendale della clinica in Morbegno, della società interamente controllata MULTICLINICA SMA S.R.L. della quale si è in precedenza accennato. L'importo iscritto fa riferimento ai valori emergenti dalla relazione tecnica asseverata predisposta ai sensi dell'art 2465 come 1 del C.C. ed incorpora i plusvalori, tra cui l'avviamento, iscritti nel bilancio della partecipata. Tali plusvalori hanno invece trovato quale contropartita contabile tra le poste del netto patrimoniale del bilancio qui in commento, l'iscrizione della "Riserva avanzo da conferimento" di cui di seguito meglio si dirà.
- il decremento per euro 150.000 fa infine riferimento all'avvenuta cessione, nel mese di settembre 2022, della quota di controllo (60%) nella società MULTILAB SDA S.R.L. all'acquirente BIANALISI S.p.A. al corrispettivo, provvisoriamente stabilito in atto, di euro 660.000. L'importo iscritto in bilancio (euro 150.000) faceva riferimento al valore rivalutato nell'esercizio 2020 ai sensi del combinato disposto dell'art. 110 del D.L. 104/2020 e, per esplicito rinvio, della sezione II capo I della L. 342/2000. La plusvalenza realizzata dalla cessione, al netto della rivalutazione operata e non utilizzabile ai sensi di legge, ha trovato opportuna iscrizione alla voce C15 del conto economico.

Per quanto attiene la categoria "partecipazioni in imprese collegate" la stessa si è incrementata a seguito dell'acquisizione, nel mese di maggio 2022, della totalità del capitale sociale della società CHECK SALUTE SRL al corrispettivo indicato (euro 18.000). Avendone acquisito il totale controllo la partecipazione risultante (euro 34.000) è stata conseguentemente ed opportunamente riclassificata tra le "partecipazioni in imprese controllate".

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	-	50.000	50.000	50.000
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	4.000	(4.000)	-	-
Totale crediti immobilizzati	4.000	46.000	50.000	50.000

L'entità dei crediti complessivamente iscritti e la natura dei debitori non ha determinato l'esigenza di iscrivere alcuna posta a titolo di fondo svalutazione crediti. Il valore nominale coincide pertanto con il valore di presumibile realizzo.

Trattasi integralmente di finanziamento infruttifero di interessi nei confronti della controllata MULTICLINICA SMA SRL.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Si forniscono ulteriori informazioni inerenti alle partecipazioni in imprese controllate possedute, in linea con quanto richiesto dal comma 5 dell'art. 2427 del Codice Civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
CHECK SALUTE S.R.L.	MORBEGNO	01030280141	30.000	(2.849)	24.965	24.965	100,00%	43.000
LNC LIFE	CIVO	01038670145	1.000.000	1.079.879	2.315.861	1.340.651	57,89%	578.947
MULTICLINICA SMA S.R.L.	MORBEGNO	01066740141	100.000	-	607.000	100.000	100,00%	607.000
Totale								1.228.947

In merito alle partecipazioni in società controllate iscritte si segnala quanto segue:

CHECK SALUTE SRL: La società in commento, con sede legale in Morbegno (SO) - via Martinelli 11 e capitale sociale di euro 30.000 i.v., interamente posseduta da LANUOVACOLONIA S.P.A., opera nell'ambito di programmi relativi a forme di assistenza sanitaria per conto di società di mutuo soccorso. L'attività ad oggi è ancora in fase di implementazione e consolidamento. I dati sopra riportati fanno riferimento al progetto di bilancio 2022, alla data di

redazione della presente definitivamente licenziato da parte dell'organo amministrativo ma ancora non definitivamente approvato. Nonostante il valore di iscrizione ecceda il valore di netto patrimoniale non si è ritenuto procedere ad alcuna svalutazione considerata la non ancora piena operatività sociale.

LNC LIFE SRL: Costituita a marzo 2020 la società in commento, con sede legale in Civo (SO) - località Roncaglia di Sotto 114 e capitale interamente versato, opererà nell'ambito della costruzione di edifici residenziali e non residenziali con l'acquisto, la costruzione e/o ristrutturazione di immobili/strutture residenziali, strumentali, alberghiere e/o commerciali. La società opera quale *General Contractor* nelle operazioni di ristrutturazione collegate al Superbonus 110% introdotto dal Decreto Rilancio. I dati sopra riportati fanno riferimento al bilancio 2022, alla data di redazione della presente definitivamente licenziato da parte dell'organo amministrativo ed approvato dall'assemblea sociale in data 31/01/2023.

MULTICLINICA SMA SRL: è stata iscritta, come anticipato in precedenza nella nota, a seguito della integrale sottoscrizione della quota in sede di costituzione avvenuta nel mese di novembre 2022. La NewCo in commento, con sede legale in Morbegno (SO) - via G.B. Martinelli 11 e capitale interamente versato di euro 100.000, opererà nell'ambito della gestione di studi ambulatoriali e poliambulatoriali. La società chiuderà il suo primo esercizio il 31/12/2023. I dati sopra riportati fanno riferimento ai valori ricevuti in sede di costituzione avvenuta mediante conferimento, da parte di LANUOVACOLONIA S.P.A., del ramo d'azienda costituito dai poliambulatori operanti in Morbegno e precedentemente concessi in affitto a terzi. L'attività sociale ha effettivamente avuto inizio solo nel mese di marzo 2023.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nel rispetto dei principi di trasparenza, chiarezza e significatività si è provveduto a ripartire tutti i crediti della società per area geografica.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Totale crediti immobilizzati
Italia	50.000	50.000
Totale	50.000	50.000

Il credito verso collegate fa integralmente riferimento alle somme versate a titolo di finanziamento soci infruttifero nella controllata MULTICLINICA SMA SRL.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, Codice Civile)

La società non ha posto in essere operazioni (attive) di vendita che prevedano l'obbligo di retrocessione a termine ossia l'obbligo per il cedente di riacquisto della cosa originariamente venduta ad un certo corrispettivo ed una certa data.

Attivo circolante

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti nell'attivo circolante.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria.

Avvalendosi della facoltà di cui all'art. 2435 bis, comma 7 del Codice Civile i crediti sono esposti, anziché secondo il criterio del costo ammortizzato, al presumibile valore di realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un eventuale "fondo svalutazione" a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio. Per gli eventuali crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per gli eventuali crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

L'eventuale voce "Imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali ed iscritte sulla base dei presupposti e con le modalità che di seguito nel dettaglio si avrà modo di illustrare.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	59.678	91.212	150.890	150.890	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	591.411	591.411	163.159	428.252
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	151.012	0	151.012		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.083	262.707	265.790	265.790	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	213.773	945.330	1.159.103	579.839	428.252

L'entità dei crediti complessivamente iscritti e la natura dei debitori non ha determinato l'esigenza di iscrivere alcuna posta a titolo di fondo svalutazione crediti. Il valore nominale coincide pertanto con il valore di presumibile realizzo.

Composizione della voce "CII5quater) – Crediti verso altri" imputata a bilancio, con specifica indicazione della natura dei debitori

La posta in commento risulta costituita, tra l'altro e per l'importo più rilevante pari ad euro 428.252, da crediti d'imposta certificati, afferenti a Bonus Edilizi (110%), acquisiti nel corso del 2022 dalla società partecipata LNC LIFE S.R.L. ed utilizzabili negli esercizi 2023-2026. Per euro 264.000 trattasi del credito residuale nei confronti dell'acquirente BIANALISI S.P.A. afferente la già citata cessione di partecipazioni della controllata MULTILAB SDA SRL.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nel rispetto dei principi di trasparenza, chiarezza e significatività si è provveduto a ripartire tutti i crediti della società per area geografica.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	150.890	150.890
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	591.411	591.411
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	151.012	151.012
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	265.790	265.790
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.159.103	1.159.103

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, Codice Civile)

La società non ha posto in essere operazioni (attive) di vendita che prevedano l'obbligo di retrocessione a termine ossia l'obbligo per il cedente di riacquisto della cosa originariamente venduta ad un certo corrispettivo ed una certa data.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli e le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante, in quanto non strategici per lo svolgimento dell'attività sociale secondo il principio del *management intent*, sono iscritti (OIC 20) al minore tra il costo di acquisto/sottoscrizione ed il presumibile valore di realizzo sul mercato. Nel valore di iscrizione sono compresi gli oneri accessori di diretta imputazione. In aderenza ai più corretti principi contabili (OIC 20) i titoli e le partecipazioni qui in commento sono state nel corso del 2021 parzialmente ripristinate nel loro valore di iscrizione originario. Il positivo andamento dei titoli Banca Intesa ha difatti consentito di parzialmente mitigare il negativo andamento di Banca Popolare di Sondrio facendo comunque emergere una svalutazione netta della posta in commento, a livello complessivo aggregato, per euro 2.059. La svalutazione complessiva operata sulla posta in commento ammonta comunque, al 31/12/2022 ed al netto della "variazione" intervenuta nel 2022, ad euro 62.946. Il trattamento operato differisce in relazione ai singoli titoli oggetto di valutazione e troverà adeguata evidenza di dettaglio nel successivo paragrafo, nell'ambito dei commenti alle voci di conto economico, dal titolo "rettifiche di valore di attività finanziarie".

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	215.168	2.059	217.227
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	215.168	2.059	217.227

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per la loro effettiva consistenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	787.034	(581.175)	205.859
Denaro e altri valori in cassa	848	455	1.303
Totale disponibilità liquide	787.882	(580.720)	207.162

La variazione subita dalle disponibilità liquide rispetto alla stessa data dell'esercizio precedente riflette la gestione economica e finanziaria della società. Si rimanda, per un maggior dettaglio, al Rendiconto finanziario.

Ratei e risconti attivi

Nella voce ratei e risconti, sono iscritti i proventi ed oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o di riscossione dei relativi proventi e oneri, i quali sono comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Gli importi sono determinati mediante la ripartizione del provento o dell'onere, al fine di attribuirne la quota di competenza all'esercizio in corso e di rinviarne l'altra quota ai successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	3.399	13.254	16.653
Totale ratei e risconti attivi	3.399	13.254	16.653

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

Descrizione	Importo
RISCONTI ATTIVI PER ASSICURAZIONI	12.188
ALTRI RISCONTI ATTIVI	4.465

Totale: 16.653

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

La valutazione delle voci del passivo di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai richiamati criteri generali di prudenza, competenza e significatività. Essi non si discostano dai criteri utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	4.670.760	-	49.560	-		4.720.320
Riserva da soprapprezzo delle azioni	82.358	-	24.783	-		107.141
Riserve di rivalutazione	106.700	-	-	106.700		-
Riserva legale	42.915	-	-	-		42.915
Altre riserve						
Versamenti in conto aumento di capitale	74.343	-	241.995	74.343		241.995
Varie altre riserve	(5)	-	578.484	-		578.479
Totale altre riserve	74.338	-	820.479	74.343		820.474
Utili (perdite) portati a nuovo	(181.921)	-	67.629	-		(114.292)
Utile (perdita) dell'esercizio	67.629	67.629	-	-	200.349	200.349
Totale patrimonio netto	4.862.779	67.629	962.451	181.043	200.349	5.776.907

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenze di arrotondamento	1
RISERVA AVANZO DA CONFERIMENTO (MULTICLINICA SMA SRL)	578.478
Totale	578.479

La variazione intervenuta nell'ambito della voce "riserva di rivalutazione ex D.L. 104/2020" è riconducibile allo storno della stessa derivante dalla citata avvenuta cessione, ante termine di legge, della partecipazione in MULTILAB SRL ad essa riferibile. Lo storno ha determinato altresì l'iscrizione del credito d'imposta relativo all'imposta sostitutiva a suo tempo pagata e non goduta.

La parte rilevante della variazione nell'aggregato "altre riserve" fa riferimento, per euro 578.472 e come da prospetto di dettaglio sopra riportato, alla già citata "riserva avanzo da conferimento" derivante dai valori di iscrizione, nella controllata MULTICLINICA SMA SRL, del ramo d'azienda costituito dagli ambulatori in Morbegno, conferito in sede di costituzione.

La variazione intervenuta nella voce "Riserva versamenti in conto aumento di capitale" è riconducibile, per quanto attiene la variazione in aumento, al perfezionamento con il 20/12/2022 dell'operazione di aumento di capitale 2022. L'importo delle sottoscrizioni a tale data (euro 241.995), comprensivo del soprapprezzo, è opportunamente confluito nel mese di febbraio 2023, dato corso agli adempimenti di pubblicità legale (iscrizione in CCIAA), ad aumento del "capitale sociale" per euro 161.330 e, per il residuo importo, a "riserva soprapprezzo azioni".

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto si forniscono in maniera schematica le informazioni richieste dal comma 7-bis dell'art. 2427 del Codice Civile in merito alla possibilità di utilizzazione, distribuibilità e utilizzazioni nei precedenti esercizi delle poste di patrimonio netto:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	4.720.320	CAPITALE SOCIALE	B	4.720.320	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	107.141	RISERVA DI CAPITALE	A,B	107.141	0	0
Riserva legale	42.915	RISERVA DI UTILI	A,B	42.915	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	-			-	601.756	-
Versamenti in conto aumento di capitale	241.995	RISERVA DI CAPITALE	A,B,C	241.995	0	0
Varie altre riserve	578.479	RISERVA DI CAPITALE	A,B	578.473	0	0
Totale altre riserve	820.474			820.468	601.756	0
Totale	5.690.850			5.690.844	601.756	0
Quota non distribuibile				4.772.003		
Residua quota distribuibile				918.841		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Differenze di arrotondamento	7	ARROTONDAMENTI	E	1
RISERVA AVANZO DA CONFERIMENTO (MULTICLI)	578.472	RISERVA DI CAPITALE	A,B,C	578.472
Totale	578.479			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Riserve sovrapprezzo azioni

Si segnala che la posta "Riserva sovrapprezzo azioni" è stata considerata attualmente come non distribuibile in quanto non ancora costituita, nella misura di legge, la riserva legale. La riserva in commento, soddisfatto il requisito in precedenza illustrato non concorre, in caso di una eventuale distribuzione e fatte salve le disposizioni di cui all'art. 47 comma 1 del TUIR, a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Altre riserve

Parte delle "Altre Riserve", per un importo complessivo di euro 6.768, è stata vincolata in quanto l'Art. 2426, c.1 n. 5 del Codice Civile prevede che, in presenza di particolari oneri pluriennali iscritti in bilancio (costi d'impianto/ampliamento e costi di sviluppo - n.d.r.), per i quali non è completato il processo di ammortamento, possano essere ripartiti utili solo se residuano riserve disponibili a coprire la parte di costo ancora risultante in bilancio.

Si segnala infine che la posta "Riserva versamenti in c/aumento di capitale", non concorre in caso di distribuzione e fatte salve le disposizioni di cui all'art. 47 comma 1 del TUIR, a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	661
Totale variazioni	661
Valore di fine esercizio	661

Debiti

Avvalendosi della facoltà di cui all'art. 2435 bis, comma 7 del Codice Civile i debiti sono esposti, anzichè secondo il criterio del costo ammortizzato, al valore effettivo/nominale.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	4.261.500	0	4.261.500	1.251.000	3.010.500	1.660.000
Debiti verso banche	7.192.987	(445.873)	6.747.114	453.650	6.293.464	4.502.767
Debiti verso fornitori	25.441	159.164	184.605	184.605	-	-
Debiti tributari	15.923	6.930	22.853	22.853	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.200	2.532	3.732	3.732	-	-
Altri debiti	3.997	49.778	53.775	8.775	45.000	-
Totale debiti	11.501.048	(227.469)	11.273.579	1.924.615	9.348.964	6.162.767

Obbligazioni e obbligazioni convertibili

Non si segnala alcuna variazione intervenuta nel corso del 2022. Si segnala altresì che l'emissione obbligazionaria delibera nel 2022 troverà conclusione giuridica solo nel corrente esercizio.

Le poste in commento trovano una ulteriore ed opportuna esposizione di dettaglio in uno specifico paragrafo relativo agli strumenti finanziari emessi dalla società nell'ambito del successivo capitolo denominato "Altre Informazioni".

Suddivisione dei debiti verso banche

Di seguito si espone la suddivisione dell'esposizione bancaria per natura e scadenza:

NATURA	<12 MESI	>12 MESI	di cui >5 ANNI
Mutuo ipotecario Banca Popolare di Sondrio	179.839	3.046.493	2.299.650
Mutuo ipotecario Creval	181.187	2.955.561	2.203.117
Mutuo Terzo Valore Banca Prossima (*)	67.999	228.795	
F.do raccolta progetto Terzo Valore	24.195	62.615	
Debiti V/banche per interessi	430		

(*) Si evidenzia si rammenta come la posizione debitoria indicata sia confluita, nel corso del mese di novembre 2020, nella società Giada Sec. SRL, emanazione del Gruppo Banca Intesa.

Composizione della voce D14) - "Altri debiti " imputata a bilancio, con specifica indicazione della natura dei creditori

La parte preponderante di euro 45.000 fa riferimento a debiti verso obbligazionisti conseguenti alle sottoscrizioni dell'emissione 2022 per la quale, alla chiusura dell'esercizio, non è ancora scaduto il termine per il collocamento (31/03/2023).

Suddivisione dei debiti per area geografica

In ossequio ai principi di chiarezza, trasparenza e significatività si è provveduto a ripartire tutti i debiti contratti dalla società per area geografica.

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	4.261.500	4.261.500
Debiti verso banche	6.747.114	6.747.114
Debiti verso fornitori	184.605	184.605
Debiti tributari	22.853	22.853
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.732	3.732
Altri debiti	53.775	53.775
Debiti	11.273.579	11.273.579

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

Viene esposto di seguito l'ammontare complessivo dei debiti con separata indicazione di quelli eventualmente assistiti da garanzie reali su beni sociali:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	-	-	4.261.500	4.261.500
Debiti verso banche	6.363.079	6.363.079	384.035	6.747.114
Debiti verso fornitori	-	-	184.605	184.605
Debiti tributari	-	-	22.853	22.853
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	3.732	3.732
Altri debiti	-	-	53.775	53.775
Totale debiti	6.363.079	6.363.079	4.910.500	11.273.579

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, Codice Civile)

La società non ha posto in essere operazioni (passive) di acquisto che prevedano l'obbligo di retrocessione a termine ossia l'obbligo per il cessionario di riavvicinare la cosa originariamente acquistata ad un certo corrispettivo ed una certa data.

Ratei e risconti passivi

Nella voce ratei e risconti, sono iscritti i proventi ed oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o di riscossione dei relativi proventi e oneri, i quali sono comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Gli importi sono determinati mediante la ripartizione del provento o dell'onere, al fine di attribuirne la quota di competenza all'esercizio in corso e di rinviarne l'altra quota ai successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	111.777	(3.925)	107.852
Risconti passivi	4.231	72.218	76.449
Totale ratei e risconti passivi	116.008	68.293	184.301

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI PER INTERESSI PASSIVI	107.852
ALTRI RISCONTI PASSIVI	3.846
RISCONTI PASSIVI PLURIENNALI	72.603

Totale: 184.301

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

I "ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono rilevati al netto di eventuali resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle eventuali imposte direttamente connesse. Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

I ricavi iscritti nella voce "ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono integralmente riconducibili alle componenti positive di reddito relative a locazioni attive (locazioni di immobili e di aziende).

In particolare:

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi (locazioni attive di immobili ed aziende) vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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

Si forniscono di seguito le informazioni espressamente richieste dal comma 10 dell'art. 2427 del c.c circa la ripartizione dei ricavi per categoria, in quanto ritenuta significativa.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni attive - immobile farmacia comunale - Roncaglia di Civo (SO)	1.800
Locazioni attive - azienda concessa a Fondazione Sacra Famiglia - Morbegno (SO)	42.894
Locazioni attive - immobile RSA - Roncaglia di Civo (SO)	143.750
Totale	188.444

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Si forniscono di seguito le informazioni espressamente richieste dal comma 10 dell'art. 2427 del Codice Civile circa la ripartizione dei ricavi per area geografica, in quanto ritenuta significativa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	188.444
Totale	188.444

Composizione del Valore della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	628.873	-440.429	188.444
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e prodotti finiti			
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi	2.985	-2.599	386
Totale del valore della produzione	631.858	-443.028	188.830

Costi della produzione

I costi della produzione, al pari dei ricavi, sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni o premi, nonché delle imposte direttamente connesse. Comprendono altresì al loro interno tutti gli eventuali costi inerenti l'attività produttiva della società. Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Dettaglio dei costi della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	174	605	779
7) Per servizi	41.359	1.110	42.469
8) Per godimento di beni di terzi		1.271	1.271
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi		10.979	10.979
b) Oneri sociali		2.949	2.949
c) Trattamento di fine rapporto		661	661
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi			
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.947	-7.234	8.713
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	322.509	-15.568	306.941
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide			
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione	25.912	7.044	32.956
Totale dei costi della produzione	405.901	1.817	407.718

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Composizione dei proventi da partecipazione

Nei successivi prospetti, vengono analizzati i proventi da partecipazione in imprese controllate, collegate e verso terzi:

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	620.000
Totale	620.000

La posta fa integralmente riferimento alla plusvalenza realizzata dalla già in presenza citata cessione, avvenuta nel corso del mese di settembre 2022, della controllata MULTILAB SDA S.R.L. alla società BIANALISI S.P.A.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	105.810
Altri	113.748
Totale	219.558

Composizione degli altri proventi finanziari, degli interessi e altri oneri finanziari

In linea con quanto richiesto dai commi 11 e 12 dell'art. 2427 del codice civile, si espone il dettaglio delle poste iscritte in bilancio, in quanto di valore significativo:

Dettaglio degli altri proventi finanziari

Descrizione	Importo
INTERESSI ATTIVI DA CONTROLLATE	3.625
INTERESSI ATTIVI DA BANCHE	3
ABBUONI ATTIVI FINANZIARI	
Differenze di arrotondamento	1

Totale: 3.629

Dettaglio degli interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Importo
ONERI BANCARI FINANZIARI	422
INTERESSI PER DEBITI VERSO LE BANCHE	433
INTERESSI PASSIVI E ONERI SU PRESTITI OBBLIGAZ.	105.810
ABBUONI PASSIVI FINANZIARI	1
INTERESSI BANCARI PROGETTO TERZO VALORE	873
INTERESSI PASSIVI FINANZIAMENTO TERZO VALORE	8.283
INTERESSI PASSIVI SU MUTUO IPOTECARIO	103.736

Totale: 219.558

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La rettifica operate sulle attività finanziarie NON immobilizzate si sostanzia, in termini di svalutazioni/rivalutazioni operate, come da seguente prospetto di dettaglio:

DESCRIZIONE	ISIN	Q.TA'	QUOTAZIONE MEDIA DICEMBRE 2021 (EURO)	PREZZO A CHIUSURA 2022	VALORE ISCRIZIONE IN BILANCIO	FONDO SVALUTAZIONE TITOLI AL 31.12.2022	S.DO FONDO SVALUTAZIONE TITOLI AL 31.12.2021	SVALUTAZIONE IN CONTO ECONOMICO 2022
-------------	------	-------	---------------------------------------	------------------------	-------------------------------	---	--	--------------------------------------

POPOLARE DI SONDRIO	IT0000784196	35.000	3,8361	134.263,50	149.332,80	15.069,30	23.072,75	-8.003,45
INTESA SAN PAOLO	IT0000072618	40.000	2.07409	82.963,60	130.840,00	47.876,40	41.931,60	5.944,80
					280.172,80	62.945,70	62.004,35	-2.058,65

Il valore finale della posta in commento alla chiusura dell'esercizio, al netto del fondo svalutazione accantonato in pari data, ammonta complessivamente ad euro 217.227,10.

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, c. 1, n. 13 del Codice Civile non si segnalano, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'ambito del capitolo "Altre informazioni" e nello specifico paragrafo inerente i "Contributi ricevuti dalla pubblica amministrazione ed enti assimilati", **ricavi** di entità o incidenza eccezionali.

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, c. 1, n. 13 del Codice Civile, non si segnalano **costi** di entità o incidenza eccezionali.

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

Le imposte vengono accantonate secondo il principio di competenza, secondo le aliquote e le norme vigenti sulla base dei redditi imponibili dell'esercizio e tenendo conto sia dell'eventuale differimento delle imposte, al cui fine è stato apposto nel passivo un apposito fondo denominato "Fondo imposte differite", sia della eventuale anticipazione delle imposte pagate nell'esercizio a causa del rinvio, ai soli fini fiscali di costi deducibili in più esercizi, confluite nell'attivo circolante all'apposita voce "4-ter) Crediti imposte anticipate".

Le imposte rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte correnti liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle eventuali imposte di natura differita e/o anticipata, emerse in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le eventuali rettifiche ai saldi delle imposte differite/anticipate per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

L'esercizio appena concluso, in ragione delle riprese fiscali, non ha generato alcun carico fiscale ordinario.

FISCALITA' ANTICIPATA/DIFFERITA:

Permangono iscritte attività per imposte anticipate a suo tempo rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(151.012)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(151.012)

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
Perdite fiscali		
dell'esercizio	261.346	-
Totale perdite fiscali	261.346	-
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	520.133	260.733

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRES

Descrizione	Importo
Risultato prima delle imposte	200.349
Onere fiscale teorico IRES	48.084
Differenze permanenti in aumento	8.295
Differenza permanenti in diminuzione	643.944
Risultato prima delle imposte rettificato per differenze permanenti (A)	-435.300
Imposta IRES di competenza dell'esercizio	-104.472
Differenze temporanee imponibili:	
Accantonate nell'esercizio	186.407
Totale differenze temporanee imponibili (B)	186.407
Differenze temporanee deducibili:	
Accantonate nell'esercizio	12.453
Totale differenze temporanee deducibili (C)	12.453
Totale imponibile (A + B - C)	-261.346
Totale imponibile fiscale	-261.346
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	-62.723

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva IRES

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Aliquota ordinaria IRES %	24	24
+ Effetto delle differenze permanenti (A)	-76,15	-77,41
+ Effetto delle differenze temporanee imponibili in es. successivi (B)	22,33	36,25
- Effetto delle differenze temporanee deducibili in es. successivi (C)	1,49	10,13
Aliquota effettiva IRES %	-31,31	-27,29

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRAP

Descrizione	Importo
Saldo valori contabili IRAP	-204.301
Aliquota ordinaria IRAP %	3,90
Onere fiscale teorico IRAP	-7.968
Differenze permanenti in aumento IRAP	11.954
Saldo valori contabili IRAP rettificato per differenze permanenti (A)	-192.347
Imposta IRAP di competenza dell'esercizio	-7.502
Differenze temporanee deducibili	
Totale imponibile (A + B + C)	-192.347
Altre deduzioni rilevanti IRAP	23.023

Totale imponibile fiscale	-215.370
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	-8.399

L'importo complessivamente esposto nell'attivo di bilancio alla voce "crediti per imposte anticipate", al lordo delle eventuali variazioni sopra nel dettaglio esposte e transitate a conto economico, è relativo a:

Ammortamenti, rettifiche accantonamenti e altre spese fiscalmente imponibili	25.054
Perdite fiscali illimitatamente riportabili	62.576
Aiuto alla crescita ACE per la quota che eccede il reddito dichiarato	63.382
Oneri non pagati	--
TOTALE	151.012

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Nel prosieguo trovano adeguata esposizione ulteriori informazioni richieste da specifiche norme di legge o comunque, seppur facoltative, ritenute dal redattore del bilancio meritevoli ed utili al fine di fornire ai soci ed ai terzi ogni ulteriore elemento utile per una migliore intelligibilità del bilancio dell'esercizio nonchè per una adeguata e consapevole valutazione della situazione patrimoniale e dell'andamento della gestione economico/finanziaria.

ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, REDDITUALE E FINANZIARIA

Di seguito si riportano:

- lo stato patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità ed esigibilità crescenti, il conto economico riclassificato a valore aggiunto, evidenziando le principali componenti di impieghi, di fonti, di ricavo e di costo.
- i principali indicatori finanziari, reddituali, di efficienza, di solidità e di liquidità ottenuti mediante elaborazione dei dati contabili.

Il risultato economico, atteso e previsto nella sua consistenza, risente dell'andamento crescente dei canoni locativi attivi e viene, così come gli indicatori di redditività, di efficienza, di liquidità e di solidità patrimoniale, costantemente monitorato nell'ambito del Piano Finanziario a suo tempo redatto dagli amministratori ed oggetto di costante aggiornamento.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO					
IMPIEGHI	31.12.2022	31.12.2021	FONTI	31.12.2022	31.12.2021
ATTIVO FISSO (Af)	16.205.568	15.404.626	MEZZI PROPRI (MP)	5.767.906	4.856.784
Immobilizzazioni immateriali	68.988	71.123	Capitale sociale	4.720.320	4.670.760
Immobilizzazioni materiali	14.278.363	14.462.486	Riserve	1.047.586	186.024
Immobilizzazioni finanziarie	1.858.216	871.017			
ATTIVO CORRENTE (Ac)	1.020.881	1.069.212	PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pml)	9.349.625	11.008.184
Magazzino					
Liquidità differite	217.227	215.168	PASSIVITA' CORRENTI (Pc)	2.108.917	608.870
Liquidità immediate	787.001	850.644			
Ratei e riscontri	16.653	3.399			
CAPITALE INVESTITO (Af+Ac)	17.226.448	16.473.838	CAPITALE DI FINANZIAMENTO (Mp+Pml+Pc)	17.226.448	16.473.838

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO	31.12.2022	VAR %	31.12.2021
Ricavi delle vendite (Rv)	188.444	-70,03%	628.873
Produzione interna (Pi)			
Altri ricavi e proventi			

VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (VP)	188.444	-70,03%	628.873
Costi esterni operativi (C-esterni)	44.125	6,24%	41.532
Costi del personale	14.983		
Oneri diversi di gestione tipici	32.956	27,18%	25.912
COSTO DELLA PRODUZIONE OPERATIVA (CP)	92.063	36,50%	67.444
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL o EBITDA)	96.381	-82,83%	561.429
Ammortamenti e accantonamenti (Am e Ac)	315.654	-6,74%	338.456
Rettifiche di valore di attività secondarie	384		3.444
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON o EBIT)	- 218.889	-196,87%	225.957
Risultato dell'area finanziaria (C)	417.179	-300,28%	- 208.299
RISULTATO CORRENTE	198.290	1022,99%	17.657
Rettifiche di valore di attività finanziarie	2.059		43.924
Componenti straordinari			
RISULTATO ANTE IMPOSTE	200.349	158,70%	77.445
Imposte sul reddito	-	-100,00%	9.816
RISULTATO NETTO (RN)	200.349	196,25%	67.629

MARGINI DI CONTO ECONOMICO	31.12.2022	31.12.2021
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL o EBITDA)	96.381	561.429
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON o EBIT)	- 218.889	225.957
RISULTATO CORRENTE	198.290	17.657
RISULTATO ANTE IMPOSTE	200.349	77.445

INDICI DI REDDITIVITA'			
Indicatore	Classi, sottoclassi o voci del bilancio civilistico	31.12.2022	31.12.2021
ROE	Risultato netto/Mezzi Propri	3,47%	1,39%
ROA	MON/Totale Attivo	-1,27%	1,37%

ROS	MON/Ricavi	-116,16%	35,93%
------------	-------------------	-----------------	---------------

INDICATORI DI SOLVIBILITA' O FINANZIARI			
Indicatore		31.12.2022	31.12.2021
Capitale Circolante netto	Attivo corrente - Passività correnti	-1.088.036	460.342
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	0,48	1,76
Margine di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti	-1.104.689	456.942
Quoziente di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti	0,48	1,75
Inidenza dei debiti vs banche sul fatturato	Debiti verso banche / Fatturato (senza RF)	3573%	1138%
Incidenza degli oneri bancari sul fatturato	Oneri finanziari: interessi e spese / Fatturato (senza RF)	-1,16	0,38
Incidenza degli oneri bancari sui debiti v/banche	Oneri finanziari: solo interessi / (Debiti vs banche)	-0,03	0,03
Capacità di rimborso dei finanziamenti	MOL/Debiti verso banche	1%	8%

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
Indicatore		31.12.2022	31.12.2021
Margine di struttura	Mezzi Propri - Attivo fisso	-10.437.661	-10.541.842
Autocopertura del capitale fisso	Mezzi Propri / Attivo fisso	0,36	0,32
	(Mezzi Propri + Passività)		

Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	consolidate) - Attivo fisso	-1.088.036	466.342
Indice di copertura del capitale fisso	(Mezzi Propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,93	1,03

INDICI STRUTTURA FINANZIAMENTI			
Indicatore		31.12.2022	31.12.2021
Quoziente di indebitamento complessivo	(Passività consolidate + Passività correnti) / Mezzi Propri	1,99	2,39
Quoziente di indebitamento finanziario	Passività di finanziamento / Mezzi Propri	1,95	2,37

Tempi medi di pagamento delle transazioni commerciali

(Art. 7 ter. D.Lgs 231/2002 come modificato dall'art. 22 del D.L. 34/2019)

Si segnala che il tempo medio di pagamento nelle transazioni commerciali, ragionevolmente ponderato sul peso relativo dei singoli fornitori rispetto alla totalità dei debiti commerciali, è pari a circa 30 giorni fine mese dalla data di ricezione della fattura. Non si evidenziano, di prassi, ritardi nei pagamenti rispetto al termine pattuito. Le politiche commerciali della società non prevedono infine, almeno come consuetudine, richieste nei confronti dei fornitori per ottenere particolari dilazioni.

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

Si evidenziano ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2427 comma 16 del Codice Civile, i compensi spettanti e le eventuali anticipazioni e/o crediti concessi agli amministratori e ai sindaci.

	Sindaci
Compensi	4.500

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si evidenziano di seguito i compensi spettanti al revisore legale suddivisi per loro natura.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.200
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	3.200

Categorie di azioni emesse dalla società

Di seguito la tabella riassuntiva delle emissioni azionarie alla data di chiusura dell'esercizio, suddivise per tipologia e con evidenza delle eventuali variazioni intervenute.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
AZIONI ORDINARIE	472.032	4.720.320	16.133	161.330	488.165	4.881.650
Totale	472.032	4.720.320	16.133	161.330	488.165	4.881.650

Con il 20/12/2022 ha trovato la sua conclusione formale l'operazione di aumento di capitale 2022 già in precedenza più volte citata con la sottoscrizione di complessive 16.133 nuove azioni. Ad esse fa integralmente riferimento la variazione sopra evidenziata.

Appare utile precisare nel merito che gli esiti conclusivi dell'operazione non sono stati pari, in termini di adesioni, ai primi di anni di vita della società; si tratta di un risultato certamente prevedibile, posto che l'operazione conclusa, in una "logica di tutela" della base sociale stessa. Il totale dei nuovi azionisti è risultato pari a n. 5, per un totale di capitale raccolto pari a € 91.995 (sovrapprezzo compreso), mentre in termini di esercizio del diritto di opzione si è registrata anche in questo caso una sola adesione per un controvalore di € 150.000 (sovrapprezzo compreso). Tutti i sottoscrittori hanno provveduto, alla data della comunicazione camerale, a versare la propria quota dovuta, non sussistendo ad oggi quindi alcuna pendenza da parte della società verso i medesimi.

Appare infine utile precisare che l'operazione di aumento di capitale qui in commento ha trovato il proprio "completamento giuridico" solamente nel mese di febbraio 2023 con gli adempimenti di pubblicità legale e che solo dopo tale adempimento è stata data effettiva e definitiva evidenza contabile alla nuova consistenza del capitale sociale, sopra indicata in euro 4.881.650.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società ha emesso strumenti finanziari costituiti da emissioni di natura obbligazionaria precedentemente evidenziato nell'ambito del commento al passivo di bilancio ed ulteriormente dettagliato nel seguente prospetto.

Denominazione	Numero	Caratteristiche	Diritti patrimoniali concessi	Diritti partecipativi concessi	Principali caratteristiche delle operazioni relative
EMISSIONE ORDINARIA (2015/1)	1.500.000	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 2%	NESSUNO	SCADENZA 27/09/2035
EMISSIONE ORDINARIA (2018/2)	1.000.000	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 3%	NESSUNO	SCADENZA 31/12/2023
EMISSIONE ORDINARIA (2020/1)	928.000	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 3%	NESSUNO	SCADENZA 31/03/2027
EMISSIONE ORDINARIA (2020/2)	145.000	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 2,5%	NESSUNO	SCADENZA 31/03/2025
EMISSIONE ORDINARIA (2020/3)	251.000	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 2%	NESSUNO	SCADENZA 31/03/2023
EMISSIONE ORDINARIA (2021/1)	102.500	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 1%	NESSUNO	SCADENZA 20/12/2024
EMISSIONE ORDINARIA (2021/2)	175.000	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 2%	NESSUNO	SCADENZA 20/12/2026
EMISSIONE ORDINARIA (2021/3)	160.000	ORDINARIA	TASSO FISSO LORDO ANNUO 3%	NESSUNO	SCADENZA 20/12/2031

Per quanto attiene le emissioni 2022, come anticipato, il termine di collocamento è stato posto al 31/03/2023. Si forniscono le seguenti ulteriori informazioni di dettaglio:

- obbligazione triennale al tasso di remunerazione lordo annuo del 2% - il totale delle sottoscrizioni alla data di chiusura dell'esercizio è stato pari a € 0,00, con l'adesione di n. 0 sottoscrittori;
- obbligazione quinquennale al tasso lordo del 3% annuo - il totale delle sottoscrizioni alla data di chiusura dell'esercizio è stato pari a € 45.000,00 con l'adesione di n. 6 sottoscrittori.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9 del Codice Civile)

Gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono di seguito indicati al loro valore contrattuale ed accolgono l'evidenziazione di accadimenti gestionali che, pur non influenzando quantitativamente sul patrimonio e/o sul risultato economico al momento della loro iscrizione, possono tuttavia produrre effetti in un tempo successivo.

In particolare si evidenzia quanto segue:

	Importo
Garanzie	209.271

Relativamente a quanto esposto nel prospetto sopra riportato si evidenzia in particolare che:

Garanzie:

Sono indicate per un importo pari all'ammontare delle garanzie prestate/ricevute. Fanno riferimento a fidejussioni bancarie afferenti e correlate con l'operatività sociale ed in particolare con gli impegni contrattuali assunti relativamente alla più volte citata cessione della controllata MULTILAB SDA SRL.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 20 e 21, Codice Civile)

Si precisa che non esistono, alla chiusura dell'esercizio, patrimoni e/o finanziamenti rispettivamente destinati/dedicati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, comma 1, n. 22-bis, e 2435-bis comma 5 Codice Civile)

La società non ha realizzato, fatto salvo quanto in precedenza diffusamente rilevato in merito alle partecipate, operazioni economiche e/o finanziarie rilevanti con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, Codice Civile)

Non si evidenzia l'esistenza di alcun accordo, dal quale derivano rischi e/o benefici significativi per la società, non risultante dallo stato patrimoniale.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-quater, Codice Civile)

EVOLUZIONE DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA

In riferimento alla situazione finanziaria della società, come in parte già precedentemente illustrato, si evidenzia che l'obbligazione in scadenza il 31.03.2023 pari a 251.000 euro è stata rinnovata mediante sottoscrizione del prestito obbligazionario 30.09.2022-31.03.2028 Tasso Fisso 3% per 220.000,00 euro (di cui già 45.000,00 euro già versati al 31.12.2022).

Nel merito del prestito obbligazionario in scadenza al 31.12.2023 per 1mln di euro il CdA si appresterà ad approvare l'emissione di due prestiti obbligazionari per un totale pari a 2,5 mln adeguando il tasso di remunerazione agli attuali tassi di mercato. Si prevede il collocamento delle obbligazioni già a partire dal 30 giugno 2023 al fine di facilitare la raccolta prima della scadenza naturale dell'obbligazione sopraindicata.

L'assemblea dei soci convocata per il prossimo 15 aprile 2023 sarà chiamata inoltre ad approvare un aumento di capitale che avrà sia lo scopo di sostenere le nuove iniziative che quello di consolidare la patrimonializzazione della società.

La società mantiene presso Credit Agricole la disponibilità di titoli quotati per circa 200.000,00 euro. Si evidenzia altresì che la società vanta ad oggi un credito per dividendi non ancora distribuiti verso controllata.

Le operazioni sul capitale e sui prestiti obbligazionari consentono di mantenere gli equilibri finanziari.

VARIAZIONE DELL'ATTIVITA' SOCIALE

Dal mese di marzo del corrente esercizio, come già accennato nella parte introduttiva della presente nota, la società svolge in maniera diretta - nella struttura in località Roncaglia di Sotto - l'attività di gestione di residenze socio sanitarie (RSA) e di erogazione dei correlati servizi. L'attività quindi correlata alla gestione immobiliare prosegue in termini però secondari rispetto alla nuova attività principale sopra evidenziata.

Non si evidenzia l'esistenza di alcun fatto di rilievo avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio.

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

La società non evidenzia nel proprio bilancio strumenti finanziari aventi tale natura.

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

(Rif. art. 2427-bis Codice Civile)

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

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

(Contributi ricevuti dalla pubblica amministrazione ed enti assimilati)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 125-129 della L. 124/2017 si evidenzia che la società non ha percepito /acquisito, nel corrente esercizio, sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici dalle pubbliche amministrazioni e dagli enti assimilati.

Per quanto concerne eventuali aiuti di stato, si rimanda infine a quanto pubblicato nel registro nazionale degli aiuti di stato al seguente link: https://www.rna.gov.it/sites/PortaleRNA/it_IT/home

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il C.d.A., ai sensi dell'art. 2427, c. 1, n. 22-septies del Codice Civile, propone all'assemblea dei soci di così voler deliberare in merito alla destinazione dell'utile dell'esercizio pari ad Euro 200.348,94:

Utile d'esercizio al 31/12/2022	Euro	200.348,94
A copertura perdite esercizi precedenti	Euro	114.291,90
A riserva legale	Euro	11.700,00
A riserva straordinaria	Euro	74.357,04

Nota integrativa, parte finale

La società possiede partecipazioni in società controllate.

La società è dotata di Collegio Sindacale e, ai sensi di legge, di Revisore Legale.

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 nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Signori soci,

Vi invitiamo quindi ad approvare, in ogni loro parte e risultanza, il bilancio 2022 e la presente nota integrativa che di esso forma parte integrante. Vi invitiamo altresì ad approvare la proposta di destinazione dell'utile dell'esercizio in precedenza illustrata.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e restiamo a vostra completa disposizione.

Roncaglia di Civo, il 28 marzo 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Gianfranco Mattavelli

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto dottor Pozzi Andrea, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della legge 340/2000, dichiara che il presente documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.