

LANUOVACOLONIA SPA

P. IVA 00914620141
LOCALITA' RONCAGLIA DI SOTTO 23010 CIVO SO
Capitale Sociale Euro 4.881.650,00 I.v.
Iscritta alla C.C.I.A.A di SONDRIO R.E.A. n. 68995
Iscritta al Registro Imprese di SONDRIO Codice Fiscale 00914620141

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE RELATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022 AI SENSI DELL'ARTICOLO 2428 DEL CODICE CIVILE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (triennio 2022/2023/2024)

- Mattavelli Gianfranco (Presidente)*
- Pedranzini Giovanni*
- Munari Luca Maria*
- Dattomi Aldo*
- Chistolini Massimo*

COLLEGIO SINDACALE (triennio 2021-2022-2023)

- Maifrè Paolo (Presidente)*
- Sironi Arianna*
- Consoli Carlin Giorgio Giuseppe*

REVISORE LEGALE DEI CONTI

- REWAL s.r.l., iscrizione registro revisori contabili n. 140795/06*

L'Assemblea per l'esame del complessivo progetto di bilancio è convocata in prima convocazione venerdì 14/04/2023 e in seconda convocazione sabato 15/04/2023.

Egregi Azionisti,

con il 2022 è terminato il quattordicesimo esercizio sociale della nostra Società, costituitasi in data 21 novembre 2009, senza dubbio uno dei più "intensi e significativi" alla luce della rivisitazione complessiva del progetto che nello scorso esercizio è stata avviata.

Tramite la presente relazione si intende fornire all'ampia base sociale (oltre 1.000 azionisti) una informativa in merito agli sviluppi dell'attività anche alla luce del fatto che Lanuovacolonìa rappresenta una Società Benefit e ad "azionariato diffuso", il cui andamento deve essere quindi valutato non solo con riferimento alle risultanze economiche e patrimoniali in senso stretto.

Ciò premesso, evidenziamo anzitutto che il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che presentiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, evidenzia un utile di Euro 200.348,94 al netto di ammortamenti stanziati per Euro 315.654. Nessuna fiscalità ordinaria, anticipata o differita è emersa nell'esercizio.

Il contesto patrimoniale, economico e finanziario ma anche sociale e territoriale, al pari dell'andamento della gestione, che hanno condotto a tale risultato trova riscontro nelle considerazioni di seguito rassegnate.

IL MODELLO GESTIONALE E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Come già precisato nella relazione del Bilancio 2021, la situazione emergenziale Covid-19 ha purtroppo condizionato, fortunatamente in parte (stante l'allentarsi graduale dell'emergenza pandemica), anche l'esercizio 2022 dei nostri differenti centri di offerta sanitaria/assistenziale, fermo restando che le nostre strutture hanno continuato ad erogare

cure e assistenza agli ospiti, sostenendo quanto necessario per i propri pazienti ed il proprio personale a fronte della pandemia Covid 19.

Il “valore” - aziendale e sociale - de Lanuovacolonìa quale società del territorio e ad azionariato diffuso è dunque rimasto immutato, poiché, anche durante lo scorso esercizio, si è continuato a perseguire la mission aziendale, nelle sue differenti filiere di offerta. Il riferimento è al fatto, come delineato in misura più circostanziata nella relazione quale Società Benefit, che nel 2022 la RSA di Roncaglia di Civo ha continuato ad offrire i propri servizi e che il centro poliambulatoriale di Morbegno ha mantenuto inalterata la propria offerta, anche per quanto riguarda il laboratorio di analisi, trattandosi di soluzioni offerte, anche in modalità agevolata, a tutto il territorio, azionisti e non.

Lanuovacolonìa ha inoltre proseguito positivamente il proprio percorso aziendale di crescita e diversificazione, laddove il riferimento è soprattutto alla controllata LNC Life Srl, che si sta dedicando con proficui esiti ad operazioni di ristrutturazione collegate in particolar modo al cosiddetto Superbonus 110%, fungendo da punto di riferimento per azionisti, professionisti e imprenditori della Bassa Valtellina.

SVILUPPO DELLA DOMANDA E ANDAMENTO DEI MERCATI IN CUI LA SOCIETA' OPERA

L'epidemia ha costituito l'occasione o forse per meglio dire l'opportunità per una completa riprogettazione e riqualificazione dei servizi sanitari e assistenziali offerti, anche alla luce del fatto che Istituto Sacra Famiglia Onlus (ISF) non sarà più l'ente gestore delle nostre strutture a decorrere da marzo 2023. E' in tal senso, come illustrato nell'Assemblea di Bilancio dello scorso esercizio, che deve essere intesa l'avvenuta ricomposizione dell'Organo Amministrativo della Società, deliberata dalla stessa Assemblea 2022, tramite l'inserimento di figure specializzate, di alta professionalità ed esperienza nel settore, necessarie per svolgere con efficacia una gestione diretta da parte de Lanuovacolonìa delle proprie unità d'offerta; trattasi di una decisione strategica e rilevante ma che già a partire dai suoi primi mesi ha dimostrato i propri frutti, generando favorevoli aspettative per il futuro.

Si tratta di una azione complessa e articolata, fermi e immutati (come sempre affermato anche in passato) i nostri presupposti di riferimento, vale a dire offrire servizi (anche nuovi) di qualità che abbiamo una “vocazione territoriale” ovvero vicini alle esigenze delle persone e del territorio.

Delineiamo quindi di seguito le principali azioni condotte dal nuovo Consiglio di Amministrazione nella seconda parte dell'esercizio 2022, azioni da valutarsi secondo una logica integrata, in quanto parti di un percorso unico e strutturato, figlio dell'avvenuta ricognizione delle attività in essere, di quelle implementabili e di quelle da efficientare.

Anzitutto, 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 alla cessione della quota del 60% posseduta da Lanuovacolonìa in Multilab, laboratorio operante presso i nostri spazi poliambulatoriali di Morbegno. L'acquirente è stato individuato nella società BIANALISI S.p.A., con sede a Lissone (MB), e il controvalore della cessione a favore de Lanuovacolonìa è stato determinato in euro 660.000,00 a cui si aggiunge la posizione finanziaria netta. Detta cessione non ha costituito però la mera vendita di un asset in quanto con l'acquirente è stata convenuta una logica di partnership, in forza della quale il laboratorio di Morbegno non è stato e non sarà chiuso, costituendo la vendita un ulteriore canale di valorizzazione di Multilab e dunque del progetto della Lanuovacolonìa nel suo complesso.

Al fine di rilanciare le attività poliambulatoriali di Morbegno, si è poi proceduto nell'autunno 2022 a costituire (procedura di conferimento di azienda) la nuova Multiclinica SMA srl, incorporando tecnicamente a livello di bilancio le poste dell'attivo e del passivo de Lanuovacolonìa ascrivibili alla ex Multiclinica srl. Detta società rappresenta il nuovo veicolo societario del nostro centro poliambulatoriale di Morbegno, 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. Contestualmente, si è proceduto alla risoluzione del contratto di affitto di ramo d'azienda della struttura in essere con Casa di Cura Ambrosiana Spa e 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.

Per quanto concerne invece la struttura di Roncaglia, si evidenzia l'avvenuta acquisizione dal precedente gestore (Istituto Sacra Famiglia Onlus) del ramo d'azienda costituito dalla RSA, operazione prettamente strumentale alla gestione diretta 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.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE, ECONOMICA E FINANZIARIA

Rappresentiamo come, relativamente allo stato patrimoniale, le immobilizzazioni materiali permangono quale principale componente dell'attivo e siano essenzialmente costituite dalle seguenti voci:

- “Terreni e fabbricati”: accoglie il valore iniziale di acquisto della ex colonia, i terreni limitrofi, nonché la “stratificazione” dei costi sostenuti per la costruzione della struttura di Roncaglia, “fabbricato strumentale” dell’intero progetto.
- “Impianti e macchinari”: identifica il valore dei differenti impianti (elettrico, di riscaldamento e di raffrescamento) installati all’interno della struttura.
- “Mobili e arredi”: rappresenta il valore dell’arredamento della struttura.

Le “Immobilizzazioni immateriali” sono invece essenzialmente imputabili ai “costi di impianto e ampliamento”, insieme di oneri, di valenza pluriennale, sostenuti per la costituzione della Società, nonché per apportare le modifiche statutarie rese negli anni necessarie. Le immobilizzazioni finanziarie sono relative alle partecipazioni societarie in essere al 31/12/2022, le liquidità immediate accolgono i saldi dei conti correnti bancari, le attività finanziarie che non costituiscono partecipazioni rappresentano gli investimenti in valori mobiliari condotti al fine di diversificare la liquidità disponibile; i crediti, infine, sono essenzialmente di natura fiscale.

Quanto alle voci del passivo, lo stesso è di fatto costituito dal patrimonio netto e dall’esposizione creditizia (in primis il mutuo ipotecario erogato da parte di Banca Popolare di Sondrio e Credit Agricole). Rilevano, sempre nell’ambito di tale aggregato di bilancio, le emissioni obbligazionarie ventennali, pari a complessivi € 1,5 milioni, e le obbligazioni di medio termine emesse a più step nel tempo; infine l’esposizione debitoria derivante dal progetto Terzo Valore, garantito da Banca IntesaSanPaolo, e dall’esposizione nei confronti di Banca IntesaSanPaolo stessa.

Relativamente al conto economico evidenziamo come, rispetto all’esercizio precedente (che presentò un risultato positivo di Euro 67.629,37), il 2022 si è chiuso con un utile di utile di Euro 200.349, al netto degli ammortamenti, degli oneri finanziari, delle svalutazioni e degli ordinari costi di gestione della società.

OPERAZIONI SOCIETARIE

Rappresentiamo gli esiti delle operazioni (aumento di capitale e emissione di due strumenti obbligazionari) che hanno avuto inizio nel 2022. L’aumento di capitale ha avuto termine il 20/12/2022 mentre, per quanto concerne le emissioni obbligazionarie, il relativo termine di collocamento avrà quale data ultima il 31/03/2022 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.

Nello specifico dell’operazione di rafforzamento patrimoniale, gli esiti conclusivi dell’operazione non sono pari, in termini di adesioni, ai primi di anni di vita della società, risultato certamente prevedibile, posto che l’operazione - pianificata 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 € 91.995,00 (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 Lanuovacolonia si è assestato a € 4.881.650,00, tutti i sottoscrittori hanno provveduto a versare la propria quota dovuta, non sussistendo alcuna pendenza da parte della società verso i medesimi.

SOCIETA' CONTROLLATE, COLLEGATE E DI GRUPPO

Relativamente a Check Salute Srl (partecipazione totalitaria del 100%), NewCo costituita nel 2019 per favorire l’adesione a forme di assistenza sanitaria tramite società di mutuo soccorso, l’esercizio si è chiuso con una perdita pari ad euro 2.849.

Quanto a LNC LIFE SRL (partecipazione di controllo del 57,89 %), il bilancio al 31/12/2022 ha evidenziato un utile di Euro 1.079.879, a riprova di un positivo sviluppo progettuale in grado di cogliere una opportunità di mercato e al tempo stesso soddisfare esigenze territoriali.

Signori Azionisti/Soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari ad Euro 200.349.

Vi invitiamo ad approvare, in ogni sua parte e risultanza, tale bilancio, nonché la relativa nota integrativa che di esso

forma parte integrante, corredati dalla presente relazione degli Amministratori sulla gestione.

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 al risultato dell'esercizio 2022.

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

Cogliamo l'occasione per ringraziarVi per l'attenzione e il sostegno che ci avete sempre dimostrato.

Un sentito ringraziamento viene infine espresso alla Fondazione Pedrolì Dell'Oca ONLUS, fondamentale partner di progetto.

Roncaglia di Civo, 28 marzo 2023.

Il Presidente del Consiglio Amministrazione

Il Presidente
Sig. Gianfranco Mattavelli

