

CASA PER CURE TER.SALVAGNINI SRL

Bilancio al 31-12-2015

DATI ANAGRAFICI	
Sede in	PIAZZA CADUTI, 16 35031 ABANO TERME (PD)
Codice Fiscale	00279340285
Numero Rea	00279340285 57018
P.I.	00279340285
Capitale Sociale Euro	95.000 i.v.
Forma giuridica	Società a responsabilità limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	551000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Altavita Istituzioni Riunite di Assistenza - IRA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Altavita Istituzioni Riunite di Assistenza - IRA
Paese della capogruppo	Italia

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	-	5.755.605
Ammortamenti	-	1.114.773
Svalutazioni	-	2.090.832
Totale immobilizzazioni materiali	-	2.550.000
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Crediti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.608	2.608
Totale crediti	2.608	2.608
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.608	2.608
Totale immobilizzazioni (B)	2.608	2.552.608
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	2.550.000	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.788	1.670
Totale crediti	3.788	1.670
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	20.514	20.935
Totale attivo circolante (C)	2.574.302	22.605
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	784	1.599
Totale attivo	2.577.694	2.576.812
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	95.000	95.000
III - Riserve di rivalutazione		
	768.538	1.029.992
IV - Riserva legale		
	9.203	9.203
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	28.146	28.146
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	873.438	873.438
Versamenti a copertura perdite	820.387	734.731
Varie altre riserve	55.722	55.723
Totale altre riserve	1.777.693	1.692.038
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(77.127)	(261.454)
Utile (perdita) residua	(77.127)	(261.454)
Totale patrimonio netto	2.573.307	2.564.779
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.387	12.033
Totale debiti	4.387	12.033
Totale passivo	2.577.694	2.576.812

Conto Economico

31-12-2015 31-12-2014

Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	15
Totale valore della produzione	-	15
B) Costi della produzione:		
7) per servizi	17.075	14.773
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	179.040
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	159.168
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	19.872
Totale ammortamenti e svalutazioni	-	179.040
14) oneri diversi di gestione	59.971	67.657
Totale costi della produzione	77.046	261.470
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(77.046)	(261.455)
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2	1
Totale proventi diversi dai precedenti	2	1
Totale altri proventi finanziari	2	1
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	2	1
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	1	-
Totale proventi	1	-
21) oneri		
altri	84	-
Totale oneri	84	-
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(83)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(77.127)	(261.454)
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(77.127)	(261.454)

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del Codice Civile, chiude con una perdita economica pari a €.-77.127 in sede di redazione del bilancio al netto delle imposte, rispetto ad una perdita di Euro -261.454 del precedente esercizio.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli art. 2423 e seguenti del Codice Civile, con i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile, così come modificati a seguito della emanazione del D.Lgs 17.01.2003 n. 6 e dei successivi decreti correttivi.

Con la seguente Nota integrativa e con i relativi allegati, che ne formano parte integrante, Vi saranno forniti tutti i dati e tutte le precisazioni che le vigenti norme stabiliscono, allo scopo di permettere una chiara e corretta interpretazione del bilancio sul quale siete chiamati a pronunciarsi.

Attività svolte

La società opera nell'ambito alberghiero.

Ai sensi dell'art.2428 del C.C. si segnala che l'attività viene svolta nella sede principale di ABANO TERME-PIAZZA CADUTI 16.

La società, come Vi è noto, è rimasta inoperante già a far data dal 2002.

Come già segnalato nei precedenti bilanci, la società, di concerto con l'Ente controllante, aveva proseguito il confronto con l'amministrazione comunale di Abano iniziato negli anni precedenti per dare una prospettiva urbanistica e conseguentemente economica al compendio immobiliare dell'ex hotel "Salvagnini Bernerhof". All'esito di tali confronti emerse che, nel perdurare della crisi del settore termale, la possibile miglior valorizzazione dell'asset appariva legata a destinazioni alternative quale quella residenziale, direzionale e commerciale, che hanno fatto i conti tuttavia con la crisi del settore edilizio. Parimenti un utilizzo da parte di AltaVita per attività sociali, forse desiderabile, non è ancora oggi realisticamente in previsione considerati gli attuali programmi di tale Ente, che, compatibilmente con le proprie risorse finanziarie, ha privilegiato l'adeguamento di altri centri di servizi (es. Beato Pellegrino).

Si rammenta che nel corso dell'esercizio 2012, in tale contesto si è provveduto a far rideterminare da un esperto il valore di tale asset, nell'ottica di una attività di alienazione, anche eventualmente mediante trasformazione urbanistica del complesso. A tal fine fu incaricato l'architetto Giuseppe Boniolo responsabile settore tecnico dell'Istituto AltaVita-I.R.A., di redigere una perizia di valutazione del complesso immobiliare. Dagli esiti di tale elaborato, emerse che il valore dell'immobile si attestava ad euro 2.729.040, con una significativa svalutazione rispetto a quanto scritto nel bilancio 2011. Svalutazione che fu recepita nel bilancio 2012. In seguito, nonostante le sollecitazioni al mercato da parte dell'Ente mediante periodiche pubblicazioni sulla stampa locale di avvisi per raccogliere manifestazioni di interesse per l'acquisto delle quote societarie della Casa di cure termali Salvagnini srl detenute dal socio di maggioranza Altavita, nessun concreto interesse è pervenuto.

Nel corso del 2015 si è provveduto ad allocare il compendio immobiliare a rimanenza e, giusta autorizzazione espressa del socio che esercita la direzione ed il coordinamento, si è provveduto a porre in vendita il compendio immobiliare detenuto della società. Degli effetti del trasferimento da immobilizzazione a rimanenza si dirà infra.

Si evidenzia, altresì, che con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico del socio di maggioranza, che esercita la direzione ed il coordinamento, nel corso del 2015 è stato presentato al Comune di Abano Terme una proposta di accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, avviando il processo di concertazione con la Giunta Comunale per l'inserimento nel PAT (Piano di Assetto del Territorio) della variante urbanistica relativa all'Hotel stesso. Tale richiesta è stata recepita nel PAT, ed è in corso la variazione del PRG.

E' noto ai soci lo stato di degrado in cui versa il compendio immobiliare dell'ex hotel Salvagnini in Abano Terme, rilevato, peraltro, anche saltuariamente dalla stampa locale. Lo scrivente amministratore già nello scorso esercizio evidenziava che in assenza di uno sviluppo di tali attività a breve/medio termine, che consentano alla società di valorizzare l'asset posseduto, la società continuerà ad assorbire liquidità, il cui apporto indispensabile per la continuità aziendale proviene interamente dai soci (salvo il caso di alienazione del cespite) che non hanno mai fatto mancare il loro sostegno alla società. Si evidenzia peraltro che la maggior parte dei costi annuali della società è dovuto alle imposte e tasse sull'immobile, ed alla manutenzione del medesimo. Sul punto, peraltro, si rammenta che nel giugno del 2014 era stata avanzata al Comune di Abano Terme la richiesta per l'applicazione del 50% dell'imposta sugli immobili ritenendo il fabbricato inagibile. Il Comune non ha ritenuto di avallare tale richiesta respingendola.

Da ultimo si evidenzia che il valore del compendio immobiliare appostato tra le rimanenze è stato confermato con apposita perizia giurata di stima.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La società è controllata da Altavita Istituzioni Riunite di Assistenza – IRA, socio che esercita direzione e coordinamento.

Criteri di valutazione

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; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona. Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività. Tale continuità, allo stato, è garantita unicamente dal continuo apporto dei soci per ripianare le perdite in corso di formazione. In assenza di tali apporti, tale continuità verrebbe a mancare.

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.

In ottemperanza al principio di competenza, 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).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi. Immobilizzazioni

Immateriali

Vengono iscritte, ove presenti, al costo di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile.

Le immobilizzazioni, il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopracitati, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Ove vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino fino a concorrenza del valore di costo. Nel presente bilancio non vi sono poste di tale specie.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali vengono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene. Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto Economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni materiali vengono di regola ammortizzate a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene, che coincidono con le aliquote ordinarie previste dalla legislazione fiscale (tabella allegata al D.M. 31.12.1988, aggiornato con modificazione con D.M. 17.11.1992), e per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti sono ridotte del 50 per cento in quanto rappresentative della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere avvenuta a metà esercizio.

Vi segnaliamo che in questo esercizio, a differenza del precedente, i fabbricati, sono stati iscritti tra le rimanenze ricorrendone i presupposti.

Essendo presenti solo terreni e fabbricati, le aliquote di ammortamento di utilizzate per le singole categorie di cespiti nel presente esercizio sono : Terreni 0% . Fabbricati 3% (presenti solo nel precedente esercizio).

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore (caso avvenuto nell'esercizio 2012), l' immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione. Finanziarie

Partecipazioni

La società non detiene alcuna partecipazione. Ove presenti, le partecipazioni in società controllate vengono iscritte in base al valore di sottoscrizione ovvero al costo d'acquisto comprensivo di eventuali oneri accessori e sono valutate con il criterio del costo.

Laddove il costo sostenuto sia superiore al valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata, la partecipazione viene svalutata in pari misura qualora la perdita sia considerata durevole.

Titoli

La società non detiene titoli di alcun genere.

Azioni proprie

La società non detiene quote proprie

Rimanenze

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti e merci sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

I prodotti in corso di lavorazione sono iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio. I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della percentuale di completamento o dello stato di avanzamento: i costi, i ricavi e il margine di commessa vengono riconosciuti in funzione all'avanzamento dell'attività produttiva; in tal caso si adotta il metodo del costo sostenuto ("cost to cost").

Il valore così ottenuto, ove necessario, viene poi rettificato dall'apposito "fondo obsolescenza magazzino", per tenere conto delle merci per le quali si prevede un valore di realizzazione inferiore a quello di costo.

Ove siano presenti rimanenze precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si procede al ripristino del costo originario.

Il valore delle rimanenze di magazzino costituite integralmente da beni immobili, che nell'esercizio precedente erano iscritte tra le immobilizzazioni, invariato rispetto al valore netto iscritto a fine dell'esercizio precedente, è stato confermato da apposita perizia giurata di stima.

Circa l'effetto del passaggio da immobilizzazioni e rimanenze di tali beni sul bilancio si dirà infra.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo, tenendo conto tra l'altro di eventuali resi e rettifiche di fatturazione, di sconti e abbuoni, di interessi non maturati, di altre cause di non realizzo presumibile. Non sono stati stimati crediti per interessi di mora.

Il valore dei crediti iscritto nell'attivo viene esposto al netto di eventuali fondi rettificativi iscritti in contabilità, tra i quali vengono di regola iscritti i fondi rettificativi per tener conto di perdite per inesigibilità, e di altre cause di non probabile realizzo, ivi inclusi eventuali rischi paese.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo, a valore nominale. Eventuali ricevute bancarie, presentazioni s.b.f. vengono accreditate ai conti correnti accesi presso i diversi istituti di credito facendo riferimento alla data della contabile bancaria.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio di competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico. stata effettuata alcuna svalutazione per perdite durature di valore.

Fondi per rischi e oneri

Vengono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Fondo TFR

Il debito per TFR, ove presente, viene calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio. Non è presente tale posta in bilancio.

Imposte sul reddito

Il debito per le imposte a carico dell'esercizio è stato determinato in applicazione della vigente normativa fiscale sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere ed è esposto per singola imposta alla voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio e delle ritenute subite sui proventi dei depositi bancari.

Nel caso in cui anziché un debito, risulti un credito netto questo è esposto per singola imposta nella voce crediti tributari.

Le imposte differite e anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra il valore dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

Le attività per imposte anticipate vengono rilevate nel rispetto del principio della prudenza e solo se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andrebbero ad annullare. Le imposte sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Costi e ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazioni dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione di servizi.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

(OIC n. 26, art. 2426, n. 8-bis e art. 110, c. 3, T.U.I.R.)

I ricavi e proventi, I costi e gli oneri relative ad eventuali operazioni in valuta vengono contabilizzati al cambio corrente alla data di compimento della relative operazione. Non sono presenti crediti e pagamenti dei debiti in valuta extra U.E., e pertanto non si sono generate, nel corso dell'esercizio, differenze di cambio alla voce 17-bis " utili e perdite su cambi" del conto economico. Non sono presenti nemmeno attività e passività in valuta.

Operazioni ed eventi straordinari

In conformità al principio contabile OIC 29 si evidenzia che nel corso dell'esercizio non si sono verificati eventi straordinari di ammontare apprezzabile.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi di garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati, ove presenti, nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, viene indicato nella presente nota integrativa. Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione. La valutazione di eventuali beni di terzi presso l'impresa viene effettuata al valore desunto dalla documentazione esistente. Eventuali rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile vengono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile vengono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di natura finanziaria, ove presenti, vengono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrispondenti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa vengono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario. Nel corso dell'esercizio non sono intercorsi contratti di leasing.

Misure e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali ed immateriali

Non sono state operate riduzioni di valore nei confronti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali al di fuori di quanto descritto infra.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, 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.

In ottemperanza al principio di competenza, 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).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Deroghe

Sono stati mantenuti i medesimi criteri del precedente esercizio.

Informazioni relative al valore equo “fair value” degli eventuali strumenti finanziari

La società non ha in essere alcuno strumento finanziario.

Per ciascuna categoria di eventuali strumenti finanziari derivati, ove presenti, viene data evidenza in modo schematico il loro *fair value* e si forniscono le seguenti informazioni sulla loro entità e sulla loro natura.

Per le eventuali immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value* viene evidenziato il valore contabile e il fair value delle singole attività, o di appropriati raggruppamenti di attività ed il motivi per cui il valore contabile non è stato ridotto.

Nota Integrativa Attivo

Si esplicano di seguito, per le voci movimentate, le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo. Le voci sopra riepilogate trovano i seguenti dettagli.

Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non è presente tale voce.

Immobilizzazioni immateriali

Non è presente tale voce.

Immobilizzazioni materiali

In merito alle immobilizzazioni materiali, si evidenzia che gli immobili (tereni e fabbricati) sono stati iscritti a rimanenza nell'esercizio corrente, per euro 2.550.000 invariati rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dello scorso esercizio, in accordo all'OIC 16, si era proceduto al calcolo della quota di ammortamento relativa al fabbricato anche se lo stesso, di fatto, risultava bene inutilizzato, a fronte della intervenuta modifica del principio contabile che impone l'ammortamento a fronte del deperimento ed usura che il bene comunque subisce. La quota di ammortamento rilevata nel corso del 2014 è di Euro 159.168. Medesima quota che, in caso di permanenza, sarebbe stata calcolata nel corso del 2015. Pertanto l'effetto della variazione sul conto economico della appostazione a rimanenza del compendio immobiliare, e della non permanenza tra le immobilizzazioni materiali, ammonta a conto economico ad una minor perdita 2015 di euro 159.168 rispetto a quanto si avrebbe avuto in caso del mantenimento a rimanenza, ed una corrispondente riduzione per il medesimo importo del patrimonio netto a fronte della maggiore perdita.

Con riferimento a quanto prescritto dall'art. 10 della Legge n. 72/1983 si riporta il prospetto di dettaglio delle rivalutazioni effettuate nel tempo relative ai beni tuttora in patrimonio della società, ora iscritti a rimanenza. In particolare sono state effettuate le seguenti rivalutazioni:

IMMOBILI

Per Euro 51.308,13 ai sensi della Legge n. 576 del 2.12.1975

Per Euro 330.408,04 ai sensi della legge n. 72 del 19.03.1983

Per Euro 253.257,95 ai sensi della legge n. 413 del 30.12.1991

Per Euro 3.608.984,70 ai sensi dell'art. 15 del DL 185 del 29.11.2008 convertito nella legge n. 2 del 28.01.2009.

Per Euro 1.573,42 ai sensi della legge n. 576 del 2.12.1975

Di seguito un breve riepilogo:

FABBRICATI

Costo storico dei beni rivalutati 1.082.323

Legge 413/1991 253.258

D.L. 185/2008 3.588.309

L. 576/75 + L. 72/83 381.715

Ammortamenti (1.114.773)

Svalutazioni (2.090.832)

Valore Iscritto in bilancio 2.100.000 (ora a rimanenza)

TERRENI

Costo storico dei beni rivalutati 427.751

D.L. 185/2008 20.676

L. 576/75 1.573

Valore iscritto in bilancio 450.000 (ora a rimanenza)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le uniche movimentazioni dell'esercizio, pertanto, sono riferibili al giroconto a rimanenze degli immobili.

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono riferibili unicamente a depositi cauzionali per euro 2.608, invariati rispetto al precedente esercizio.

Non sono presenti partecipazioni o altre immobilizzazioni finanziarie.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non è presente tale posta.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta a euro contro euro 2.574.302 rispetto ad euro 22.605 dell'anno precedente ed è composto come indicati di seguito.

Rispetto all'esercizio precedente si assiste ad un incremento dell'attivo circolante complessivo di euro 2.551.697 imputabile principalmente alla iscrizione tra le rimanenze degli immobili.

Rimanenze

I criteri di valutazione adottati sono stati dianzi indicati. Nell'esercizio precedente non era presente tale posta. Non sono presenti variazioni di criteri di iscrizione delle rimanenze. Si precisa che il valore di mercato degli immobili a rimanenza è stato oggetto di apposita perizia asseverata di stima.

Tali rimanenze di immobili ammontano ad euro 2.550.000 rispetto ad euro 0 dello scorso esercizio, in quanto essi erano iscritti in tale esercizio 2014 tra le immobilizzazioni per il medesimo importo.

Attivo circolante: crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante della società ammontano al 31.12.2015 ad euro 3.788 rispetto ad euro 1.670 del precedente esercizio.

Non si è reso necessario appostare fondi per l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo. Non vi sono crediti incassabili oltre i 12 mesi, e pertanto non si è proceduto ad attualizzazione alcuna. Non vi sono crediti ceduti "pro solvendo" e non sono presenti nemmeno crediti vincolati. Nel corso dell'esercizio non vi sono variazioni significative delle condizioni di pagamento dei crediti. Non sono presenti al 31/12/2015 e nel bilancio crediti espressi in moneta estera, e pertanto non si è nemmeno reso necessaria alcuna conversione di valori espressi in valute estere.

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non è presente tale posta.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

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

Esse ammontano ad euro 20.514 rispetto ad euro 20.935 del precedente esercizio. Nell'anno corrente sono composte in particolare da euro 19.444 di depositi bancari ed euro 1.070 di disponibilità cassa quali denaro e valori in cassa.

Ratei e risconti attivi

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione di eventuali valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Il valore iscritto in bilancio, di esiguo ammontare, è relativo a costi rilevati per competenza riferibili ad assicurazioni sul fabbricato ed ad altri importi di modesta entità.

Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

In relazioni alle voci dell'attivo si evidenziano le movimentazioni intervenute nell'esercizio nella seguente tabella.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati	2.608	-	2.608	-	2.608
Rimanenze	-	2.550.000	2.550.000		
Crediti iscritti nell'attivo circolante	1.670	2.118	3.788	3.788	-
Disponibilità liquide	20.935	(421)	20.514		
Ratei e risconti attivi	1.599	(815)	784		

Oneri finanziari capitalizzati

Non sussistono nel presente bilancio oneri finanziari capitalizzati.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Il patrimonio netto della Società alla chiusura dell'esercizio è pari ad Euro 2.573.307 rispetto ad Euro 2.564.779 dello scorso esercizio. Esso presenta una variazione in aumento di euro 882 per effetto della somma algebrica della perdita di esercizio imputabile alla gestione della società, ai versamenti effettuati dai soci, e della copertura della perdita del periodo precedente.

Patrimonio netto

Durante l'esercizio non sono state sottoscritte nuove quote.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla consistenza delle voci di patrimonio netto, le principali variazioni intervenute nel corso degli ultimi due esercizi sono riportate nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	95.000	-	-		95.000
Riserve di rivalutazione	1.029.992	(261.454)	-		768.538
Riserva legale	9.203	-	-		9.203
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	28.146	-	-		28.146
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	873.438	-	-		873.438
Versamenti a copertura perdite	734.731	-	85.656		820.387
Varie altre riserve	55.723	-	-		55.722
Totale altre riserve	1.692.038	-	85.656		1.777.693
Utile (perdita) dell'esercizio	(261.454)	261.454	-	(77.127)	(77.127)
Totale patrimonio netto	2.564.779	-	85.656	(77.127)	2.573.307

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le tabelle successive evidenziano la composizione del Patrimonio netto e le relative movimentazioni, nonché l'origine, le possibilità di utilizzo, di distribuzione e l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, così come richiesto dal codice civile e suggerito dall' OIC (Organismo Italiano di Contabilità).

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	95.000	C		95.000	-
Riserve di rivalutazione	768.538	U	A, B, C	768.538	2.669.334
Riserva legale	9.203	U	B	9.203	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	28.146	U	A, B, C	28.146	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	873.438	C	A, B	873.438	-
Versamenti a copertura perdite	820.387	C	B	820.387	-
Varie altre riserve	55.722	U, C	A, B, C	55.722	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Totale altre riserve	1.777.693			1.777.693	-
Totale	2.650.434			2.650.434	2.669.334
Residua quota distribuibile				2.650.434	

NOTE:

Origine / natura: U = di utili; C = di capitale

Possibilità di utilizzazione: A = disponibile per aumento di capitale; B = disponibile per copertura perdite; C = distribuibile

Debiti

Debiti : il valore iscritto in bilancio è pari ad Euro 4.387 rispetto ad Euro 12.033, e presenta un decremento netto rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 7.646. Essi sono interamente riferibili a debiti verso fornitori per fatture ricevute e da ricevere.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non sono presenti debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	4.387	4.387

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Non sono presenti finanziamenti soci.

Informazioni sulle altre voci del passivo

Le variazioni intervenute nelle voci del passivo sono sinteticamente riassumibili come segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti	12.033	(7.646)	4.387	4.387

Nota Integrativa Conto economico

Di seguito una breve disamina del conto economico.

Valore della produzione

Tale voce, praticamente nulla, sconta il fatto dell'inattività dell'albergo.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano nel loro complesso ad euro 77.045 contro euro 261.471 dello scorso esercizio, con una diminuzione di euro 184.425. Lo scostamento è dovuto principalmente alla iscrizione degli immobili a rimanenza a cui ha conseguito la mancata iscrizione di ammortamenti.

Le principali voci di costo sono riferibili ad imposte per euro 59.971, a spese per servizi per complessivi euro 17.075 riferibili principalmente ai costi assicurativi, ai costi per le manutenzioni dell'immobile e dell'area, alle utenze, alle spese di tenuta della contabilità ed ai compensi dell'amministratore.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Tale voce, include il carico fiscale gravante sul reddito d'esercizio di competenza, che nell'esercizio di competenza risulta pari a zero.

Nei prospetti che seguono sono evidenziate:

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

Esse sono pari a zero non essendo stata iscritta alcuna fiscalità anticipata/differita nel presente esercizio.

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(77.127)	(261.454)
Interessi passivi/(attivi)	(2)	(1)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(77.129)	(261.455)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	-	159.168
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	19.872
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	-	179.040
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(77.129)	(82.415)
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(7.646)	4.619
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	815	(1.261)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.118)	7.325
Totale variazioni del capitale circolante netto	(8.949)	10.683
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(86.078)	(71.732)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	1	1
Totale altre rettifiche	1	1
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(86.077)	(71.731)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	85.656	80.286
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	85.656	80.286
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(421)	8.555
Disponibilità liquide a inizio esercizio	20.935	12.380
Disponibilità liquide a fine esercizio	20.514	20.935

Nota Integrativa Altre Informazioni

Compensi amministratori e sindaci

I compensi dell'amministratore unico per l'anno 2015, invariati rispetto all'anno 2014, ammontano ad euro 3.120. Essi sono stati regolarmente deliberati dall'assemblea dei soci.

Compensi revisore legale o società di revisione

Non è presente tale voce in assenza dell'organo di controllo.

Titoli emessi dalla società

	Diritti attribuiti
Azioni di godimento	0
Obbligazioni convertibili	0
Altri titoli o valori simili	0

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

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività di direzione e coordinamento della Società è esercitata dall'ALTAVITA Istituzioni Riunite di Assistenza – IRA, Ente avente sede in Padova, C.F00558060281, soggetto non tenuto fino al 2014 alla redazione del bilancio secondo gli schemi di codice civile. Dal 2014 l'Ente ha adottato tali schemi, per quanto compatibili, che si riepilogano di seguito.

L'anno 2013 non viene esposto in quanto non raffrontabile. Il 2014 è l'ultimo bilancio approvato di tale Ente.

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
B) Immobilizzazioni	63.659.343	-
C) Attivo circolante	4.333.726	-
D) Ratei e risconti attivi	11.021	-
Totale attivo	68.004.090	-
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	55.808.382	-
Riserve	345.491	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.145.770)	-
Totale patrimonio netto	55.008.103	-
B) Fondi per rischi e oneri	556.768	-
D) Debiti	10.381.330	-
E) Ratei e risconti passivi	2.028.101	-
Totale passivo	67.974.302	-
Garanzie, impegni e altri rischi	319.037	-

Azioni proprie e di società controllanti

Si ribadisce che non si sono né acquistate, né alienate quote proprie, né azioni o quote di società o enti controllati anche per interposta persona o società fiduciaria.

Strumenti finanziari

Si precisa che la società non ha emesso strumenti finanziari.

Patrimoni destinati

Relativamente a quanto richiesto da n. 20) e n. 21) dell'art. 2427 del Codice Civile si informa che la società non ha costituito all'interno del proprio patrimonio alcun valore da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447 – bis del Codice Civile lettera a) e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall' art. 2447 – bis del Codice Civile lettera b).

Operazioni con parti correlate

Relativamente a quanto richiesto dal n. 22 bis) dell'art. 2427 del codice civile si precisa che, nel corso dell'esercizio, non vi sono operazioni con parti correlate concluse a condizioni di mercato non normali.

Operazioni fuori bilancio

Relativamente a quanto richiesto dal n. 22 ter) dell'art. 2427 del Codice Civile si precisa che non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Proventi da partecipazioni

Relativamente a quanto richiesto dal n. 11) dell'art. 2427 del codice civile si informa che vi sono iscritti in bilancio proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n.15) del codice civile.

I finanziamenti effettuati dai soci alla società, ripartiti per scadenze e con la separata indicazione di quelli con clausola di Postergazione rispetto agli altri creditori

Relativamente a quanto richiesto dal n. 19 bis) dell'art. 2427 del codice civile si informa che la società non ha ricevuto dai soci finanziamenti, nemmeno per i quali sia stata espressamente prevista una clausola di postergazione nel rimborso rispetto agli altri creditori.

Operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono l'oggetto

Relativamente a quanto richiesto dal n. 22) dell'art. 2427 del codice civile si precisa che la società non gestisce alcun bene sulla base di contratti di leasing finanziario.

Nota Integrativa parte finale

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico 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.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Signori Soci, sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite Vi invitiamo:

1. ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2015;
2. a coprire l'intera perdita di esercizio pari ad euro 77.127,48 mediante l'utilizzo di parte corrispondente della Riserva di Rivalutazione.

Si rimane a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessari. ABANO TERME lì, 24 marzo 2015