

**CASA PER CURE TER.SALVAGNINI SRL**

Sede in PIAZZA CADUTI 16 ABANO TERME (PD) Italia  
Codice Fiscale 00279340285 - Rea 00279340285 57018  
P.I.: 00279340285  
Capitale Sociale Euro 95000 i.v.  
Forma giuridica: Società a responsabilità limitata

**Bilancio al 31/12/2013**  
Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato patrimoniale**

|  | 2013-12-31       | 2012-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Attivo</b>  |                  |                  |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti                 |                  |                  |
| Parte richiamata   | -                | -                |
| Parte da richiamare  | -                | -                |
| Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)         | -                | -                |
| B) Immobilizzazioni  |                  |                  |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                   |                  |                  |
| Valore lordo   | -                | -                |
| Ammortamenti   | -                | -                |
| Svalutazioni   | -                | -                |
| Totale immobilizzazioni immateriali                                | -                | -                |
| II - Immobilizzazioni materiali                                    |                  |                  |
| Valore lordo   | 5.755.605        | 5.755.605        |
| Ammortamenti   | -955.605         | -955.605         |
| Svalutazioni   | -2.070.960       | -2.070.960       |
| Totale immobilizzazioni materiali                                  | 2.729.040        | 2.729.040        |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                 |                  |                  |
| 2) crediti   |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | -                | -                |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                             | 2.608            | 2.608            |
| Totale crediti   | 2.608            | 2.608            |
| Altre immobilizzazioni finanziarie                                 | -                | -                |
| Totale immobilizzazioni finanziarie                                | 2.608            | 2.608            |
| Totale immobilizzazioni (B)  | 2.731.648        | 2.731.648        |
| C) Attivo circolante   |                  |                  |
| I - Rimanenze  |                  |                  |
| Totale rimanenze   | -                | -                |
| II - Crediti   |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 8.995            | 7.961            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                             | -                | -                |
| Totale crediti   | 8.995            | 7.961            |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni  |                  |                  |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | -                | -                |
| IV - Disponibilità liquide   |                  |                  |
| Totale disponibilità liquide                                       | 12.380           | 25.381           |
| Totale attivo circolante (C)                                       | 21.375           | 33.342           |
| D) Ratei e risconti  |                  |                  |
| Totale ratei e risconti (D)  | 338              | 331              |
| <b>Totale attivo</b>   | <b>2.753.361</b> | <b>2.765.321</b> |
| <b>Passivo</b>   |                  |                  |
| A) Patrimonio netto  |                  |                  |
| I - Capitale   | 95.000           | 95.000           |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni                          | -                | -                |
| III - Riserve di rivalutazione                                     | 1.108.471        | 3.252.876        |
| IV - Riserva legale  | 9.203            | 9.203            |
| V - Riserve statutarie   | -                | -                |
| VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio                     | -                | -                |
| 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                                     | 654.427          | 578.780          |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro                     | -                | -1               |
| Varie altre riserve  | 55.722           | 55.722           |
| Totale altre riserve   | 1.611.733        | 1.536.085        |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                             | -                | -                |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                |                  |                  |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                     | -78.460          | -2.144.404       |
| Copertura parziale perdita d'esercizio                             | -                | -                |
| Utile (perdita) residua  | -78.460          | -2.144.404       |

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Totale patrimonio netto                               | 2.745.947 | 2.748.760 |
| B) Fondi per rischi e oneri                           |           |           |
| Totale fondi per rischi ed oneri                      | -         | -         |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -         | -         |
| D) Debiti   |           |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                | 7.414     | 16.561    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                | -         | -         |
| Totale debiti   | 7.414     | 16.561    |
| E) Ratei e risconti                                   |           |           |
| Totale ratei e risconti                               | -         | -         |
| Totale passivo  | 2.753.361 | 2.765.321 |

**Conti d'ordine**

|   | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|------------|------------|
| Rischi assunti dall'impresa                           |            |            |
| Fidejussioni  |            |            |
| a imprese controllate                                 | -          | -          |
| a imprese collegate                                   | -          | -          |
| a imprese controllanti                                | -          | -          |
| a imprese controllate da controllanti                 | -          | -          |
| ad altre imprese                                      | -          | -          |
| Totale fidejussioni                                   | -          | -          |
| Avalli  |            |            |
| a imprese controllate                                 | -          | -          |
| a imprese collegate                                   | -          | -          |
| a imprese controllanti                                | -          | -          |
| a imprese controllate da controllanti                 | -          | -          |
| ad altre imprese                                      | -          | -          |
| Totale avalli   | -          | -          |
| Altre garanzie personali                              |            |            |
| a imprese controllate                                 | -          | -          |
| a imprese collegate                                   | -          | -          |
| a imprese controllanti                                | -          | -          |
| a imprese controllate da controllanti                 | -          | -          |
| ad altre imprese                                      | -          | -          |
| Totale altre garanzie personali                       | -          | -          |
| Garanzie reali  |            |            |
| a imprese controllate                                 | -          | -          |
| a imprese collegate                                   | -          | -          |
| a imprese controllanti                                | -          | -          |
| a imprese controllate da controllanti                 | -          | -          |
| ad altre imprese                                      | -          | -          |
| Totale garanzie reali                                 | -          | -          |
| Altri rischi  |            |            |
| crediti ceduti pro solvendo                           | -          | -          |
| altri   | -          | -          |
| Totale altri rischi                                   | -          | -          |
| Totale rischi assunti dall'impresa                    | -          | -          |
| Impegni assunti dall'impresa                          |            |            |
| Totale impegni assunti dall'impresa                   | -          | -          |
| Beni di terzi presso l'impresa                        |            |            |
| merci in conto lavorazione                            | -          | -          |
| beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato | -          | -          |
| beni presso l'impresa in pegno o cauzione             | -          | -          |
| altro   | -          | -          |
| Totale beni di terzi presso l'impresa                 | -          | -          |
| Altri conti d'ordine                                  |            |            |
| Totale altri conti d'ordine                           | -          | -          |
| Totale conti d'ordine                                 | -          | -          |

**Conto economico**

|  | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|
| <b>A) Valore della produzione:</b>   |            |            |
| 1) ricavi della vendite e delle prestazioni  | 6          | -          |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione                                      | -          | -          |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti   | -          | -          |
| 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione   | -          | -          |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni   | -          | -          |
| 5) altri ricavi e proventi   | -          | -          |
| contributi in conto esercizio  | -          | -          |
| altri  | 535        | -          |
| Totale altri ricavi e proventi   | 535        | -          |
| Totale valore della produzione   | 541        | -          |
| <b>B) Costi della produzione:</b>  |            |            |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci   | -          | -          |
| 7) per servizi   | 18.122     | 17.413     |
| 8) per godimento di beni di terzi  | -          | -          |
| 9) per il personale:   |            |            |
| a) salari e stipendi   | -          | -          |
| b) oneri sociali   | -          | -          |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale  | -          | -          |
| c) trattamento di fine rapporto  | -          | -          |
| d) trattamento di quiescenza e simili  | -          | -          |
| e) altri costi   | -          | -          |
| Totale costi per il personale  | -          | -          |
| 10) ammortamenti e svalutazioni:   |            |            |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni  | -          | 2.070.960  |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali   | -          | -          |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali   | -          | -          |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni   | -          | 2.070.960  |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide  | -          | -          |
| Totale ammortamenti e svalutazioni   | -          | 2.070.960  |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci   | -          | -          |
| 12) accantonamenti per rischi  | -          | -          |
| 13) altri accantonamenti   | -          | -          |
| 14) oneri diversi di gestione  | 60.722     | 55.855     |
| Totale costi della produzione  | 78.844     | 2.144.228  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)   | -78.303    | -2.144.228 |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>   |            |            |
| 15) proventi da partecipazioni   |            |            |
| da imprese controllate   | -          | -          |
| da imprese collegate   | -          | -          |
| altri  | -          | -          |
| Totale proventi da partecipazioni  | -          | -          |
| 16) altri proventi finanziari:   |            |            |
| a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni  |            |            |
| da imprese controllate   | -          | -          |
| da imprese collegate   | -          | -          |
| da imprese controllanti  | -          | -          |
| altri  | -          | -          |
| Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni  | -          | -          |
| b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | -          | -          |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non   | -          | -          |

|   |         |            |
|---|---------|------------|
| costituiscono partecipazioni  |         |            |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non                |         |            |
| costituiscono partecipazioni  | -       | -          |
| d) proventi diversi dai precedenti                                  |         |            |
| da imprese controllate  | -       | -          |
| da imprese collegate  | -       | -          |
| da imprese controllanti   | -       | -          |
| altri   | 2       | 1          |
| Totale proventi diversi dai precedenti                              | 2       | 1          |
| Totale altri proventi finanziari                                    | 2       | 1          |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                              |         |            |
| a imprese controllate   | -       | -          |
| a imprese collegate   | -       | -          |
| a imprese controllanti  | -       | -          |
| altri   | 159     | 145        |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                           | 159     | 145        |
| 17-bis) utili e perdite su cambi                                    | -       | -          |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)        | -157    | -144       |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:                    |         |            |
| 18) rivalutazioni:  |         |            |
| a) di partecipazioni  | -       | -          |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono            | -       | -          |
| partecipazioni  | -       | -          |
| c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono   | -       | -          |
| partecipazioni  | -       | -          |
| Totale rivalutazioni  | -       | -          |
| 19) svalutazioni:   |         |            |
| a) di partecipazioni  | -       | -          |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono            | -       | -          |
| partecipazioni  | -       | -          |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono  | -       | -          |
| partecipazioni  | -       | -          |
| Totale svalutazioni   | -       | -          |
| Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19) | -       | -          |
| E) Proventi e oneri straordinari:                                   |         |            |
| 20) proventi  |         |            |
| plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al     | -       | -          |
| n 5   | -       | -          |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro                      | -       | -          |
| altri   | -       | 756        |
| Totale proventi   | -       | 756        |
| 21) oneri   |         |            |
| minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono        | -       | -          |
| iscrivibili al n 14   | -       | -          |
| imposte relative ad esercizi precedenti                             | -       | -          |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro                      | -       | -          |
| altri   | -       | 788        |
| Totale oneri  | -       | 788        |
| Totale delle partite straordinarie (20 - 21)                        | -       | -32        |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)             | -78.460 | -2.144.404 |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e       |         |            |
| anticipate  |         |            |
| imposte correnti  | -       | -          |
| imposte differite   | -       | -          |
| imposte anticipate  | -       | -          |
| proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale /     | -       | -          |
| trasparenza fiscale   | -       | -          |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti,          | -       | -          |
| differite e anticipate  | -       | -          |
| 23) Utile (perdita) dell'esercizio                                  | -78.460 | -2.144.404 |

**CASA PER CURE TER.SALVAGNINI SRL**

Capitale Sociale 95000,00 iv  
Sede legale:35031, ABANO TERME- PIAZZA CADUTI 16  
Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Padova 00279340285  
Partita IVA 00279340285 - REA: 57018

**NOTA INTEGRATIVA EX ART. 2435 BIS C.C.  
AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2013**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ANDAMENTO DELLA GESTIONE .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>PREMESSA .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>CRITERI DI FORMAZIONE .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>CRITERI DI VALUTAZIONE .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>ANALISI DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE E DELLE PRINCIPALI VARIAZIONI<br/>INTERVENUTE .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>ANALISI DELLE VOCI DI CONTO ECONOMICO .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>ALTRE INFORMAZIONI.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>CONCLUSIONI.....</b>   | <b>15</b> |

## ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 che viene sottoposto al Vostro esame ed approvazione evidenzia un risultato netto di euro -78.460 a fronte di un risultato netto pari ad euro -2.144.404 dell'esercizio precedente.

### ATTIVITA' SVOLTA

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 a far data dal 2002.

Nel corso del 2012, come evidenziato nel precedente bilancio, la società, di concerto con l'Ente controllante, aveva proseguito il confronto con l'amministrazione comunale di Abano già iniziato negli anni precedenti per dare una prospettiva urbanistica e conseguentemente economica al compendio immobiliare dell'ex hotel "Salvagnini Bemerhof". Il settore tecnico dell'ente controllante nel corso del 2012 aveva verificato con il settore tecnico del comune di Abano l'aggiornamento della proposta 2008 in relazione alle scelte della nuova amministrazione comunale.

Tra i mesi di giugno e ottobre 2012 sono intercorsi contatti tra la società, il comune e la controllante AltaVita-Ira, che si sono concretizzati nella riunione con il sindaco Luca Claudio, accompagnati dai sui funzionari comunali competenti per le materie trattate.

All'esito di tale incontro emerse che, a fronte del persistere della crisi del settore termale, la possibile miglior valorizzazione dell'asset appare legata a destinazioni alternative quale quella residenziale, direzionale e commerciale, che fanno i conti tuttavia con la crisi del settore edilizio, i cui tempi di superamento non risultano lo Stato prevedibili ed ipotizzabili, e che pertanto non si potrà legare tale valorizzazione ad una attesa della ripresa del settore. Parimenti un utilizzo da parte di AltaVita per attività sociali, forse desiderabile, non è ancora realisticamente in previsione considerati gli attuali programmi di tale Ente, che, compatibilmente con le proprie risorse finanziarie, ha privilegiato l'adeguamento del Centro Servizi Beato Pellegrino.

In tale contesto già nel 2012 si ritenne necessario provvedere a far rideterminare da un esperto il valore di tale asset, nell'ottica di una attività di alienazione, anche eventualmente mediante previa trasformazione urbanistica del complesso. A tal fu incaricato l'architetto Boniolo, responsabile settore tecnico dell'Istituto AltaVita-I.R.A., di redigere una perizia di valutazione aggiornata del complesso immobiliare. Degli 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 dello scorso anno.

Nel corso del 2013 la società ha continuato a sollecitare il mercato, da ultimo pubblicando a mezzo stampa in data 27 ottobre u.s. (sul "Mattino di Padova") un avviso per "manifestazione di interesse per l'acquisto delle quote societarie della Casa di cure termali Salvagnini srl", alla quale, tuttavia, non è pervenuta manifestazione alcuna.

### PREMESSA

Il bilancio che sottoponiamo alla vostra approvazione, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto dei principi previsti dalla normativa civilistica.

La presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, del bilancio stesso che corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio, conformemente a quanto indicato dagli artt. 2423, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis, 2427, 2427-bis e secondo principi ed i criteri di redazione di cui all'art. 2423-bis e i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile. La valutazione delle singole voci di bilancio è ispirata altresì ai criteri di prudenza, dell'inerenza e della competenza economico-temporale e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo e nella prospettiva della continuazione dell'attività. La società si è avvalsa della possibilità di

redazione del bilancio in forma abbreviata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2435 bis del Codice Civile e con riferimento alle informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del Codice Civile, Vi informiamo che la società non possiede né ha acquistato o alienato azioni proprie, né possiede o ha acquistato o alienato azioni o quote di società controllanti.

La società non controlla altre imprese ed è controllata, dal 20 gennaio 1999, dalla Altavita - I.R.A. (già Istituto di Riposo per Anziani) di Padova.

La Vostra società è titolare di autorizzazione all'esercizio di stabilimento termale rilasciata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 2930 del 15.05.1992 per le cure di fanghi, bagni e massaggi subacquei e speciali, estetica, inalazioni, aerosol, piscine termali coperta e scoperta, nonché di concessione mineraria denominata "Salvagnini", rilasciata dalla Giunta Regionale del Veneto il 4.01.1983 e rinnovata il 21.07.1998 con decreto n. 2736 per la durata di anni 25, con due pozzi attivi entro l'area di proprietà in grado erogare 900 l/min. di acqua termale avente temperatura di 85° c.

La società ha durata fino al 31 dicembre 2050.

### **CRITERI DI FORMAZIONE**

I criteri di valutazione non si discostano da quelli osservati per la redazione del bilancio del precedente esercizio; gli importi con cui sono state esposte le singole voci di bilancio risultano comparabili con quelle omonime iscritte nel bilancio relativo all'esercizio precedente. In caso di variazioni delle regole di classificazione si precisa che, in osservanza del disposto dell'art. 2423-ter, quinto comma, del Codice civile, si è proceduto a riclassificare anche i dati contabili relativi all'esercizio precedente.

Non si sono verificati "casi eccezionali" che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui al quarto comma dell'art. 2423 e secondo comma dell'art. 2423-bis del Codice Civile.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex-artt.2424 e 2425 del Codice Civile. Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza.

Per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

I valori sono espressi in unità di Euro, senza cifre decimali. L'arrotondamento è avvenuto secondo la regola di cui all'art. 5 del regolamento UE numero 1103/97. Le differenze emergenti nello stato patrimoniale per effetto della eliminazione dei decimali sono state imputate in un'apposita riserva tra le "altre riserve", voce A VII) del patrimonio netto. Le squadrature nell'arrotondamento delle voci che appartengono al conto economico sono state imputate tra i proventi e oneri straordinari.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'art.2426 del Codice Civile.

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali vengono iscritti 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 rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

Vi segnaliamo che in questo esercizio, come nel precedente, i fabbricati, in accordo il principio contabile OIC numero 16 "immobilizzazioni materiali", paragrafo DXI), numero 9), non sono stati ammortizzati in quanto tali cespiti non sono e non saranno utilizzati per lungo tempo.

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 | 0% |

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, come è avvenuto nel corrente esercizio, 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.

Le immobilizzazioni in corso e gli anticipi a fornitori sono iscritti nell'attivo sulla base del costo sostenuto comprese le spese direttamente imputabili.

#### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali vengono iscritte al costo di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione 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.

#### **IMMOBILIZZAZIONI 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.

##### **CREDITI**

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie vengono valutati secondo il valore di presumibile realizzazione.

#### **RIMANENZE**

Non è presente tale voce.

## CREDITI E DEBITI

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo .

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, quali:

- fondo rischi ex articolo 106 Tuir, fiscalmente riconosciuto;
- fondo svalutazioni non riconosciuto fiscalmente

I debiti risultano iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

## ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Non è presente tale voce.

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo, a valore nominale. Eventuali ricevute bancarie, presentate al s.b.f., vengono accreditate ai conti correnti accessi 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 della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico.

## 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.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

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 i valori 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 andranno ad annullare.

**COSTI E RICAVI**

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione 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 dei servizi.

**CONVERSIONE DEI VALORI IN MONETA ESTERA**

(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 relativi ad eventuali operazioni in valuta vengono contabilizzati al cambio corrente alla data di compimento della relativa operazione.

Non sono presenti crediti e pagamenti dei debiti in valute extra U.E., e pertanto non si sono generate, nel corso dell'esercizio, differenze di cambio, che ove presenti sarebbero state contabilizzate alla voce 17-bis "utili e perdite su cambi" del conto economico.

Non sono presenti nemmeno attività e le 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 relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui vengono 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 vengono indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

La valutazione dei 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 locazione finanziaria, ove presenti, vengono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti 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.

**MISURA E MOTIVAZIONI DELLE RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI.**

Non sono state operate riduzioni di valore nei confronti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

## ANALISI DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE E DELLE PRINCIPALI VARIAZIONI INTERVENUTE

### ANALISI DELL'ATTIVO

Si esplicitano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

|                       | Saldo<br>al 31/12/2013 | Saldo<br>al 31/12/2012 | Variazione      |
|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| A) Crediti verso Soci |                        |                        | -               |
| B) Immobilizzazioni   | 2.731.648              | 2.731.648              | -               |
| C) Attivo Circolante  | 21.375                 | 33.342                 | - 11.967        |
| D) Ratei e risconti   | 338                    | 331                    | 7               |
| <b>Totale Attivo</b>  | <b>2.753.361</b>       | <b>2.765.321</b>       | <b>- 11.960</b> |

Le Voci sopra riepilogate trovano i seguenti dettagli.

### B) IMMOBILIZZAZIONI

Di seguito si evidenziano le immobilizzazioni distinte per tipologia.

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Non è presente tale voce in bilancio.

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | Costo originario | Fondo<br>amm.to | Svalutazioni       | Valore residuo   |
|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Saldo al 31/12/2012        | 5.755.605        | 955.605         | - 2.070.960        | 2.729.040        |
| Incrementi/decrementi      | -                | -               | -                  | -                |
| Ammortamento               | -                | -               | -                  | -                |
| Svalutazioni               | -                | -               | -                  | -                |
| <b>Saldo al 31/12/2013</b> | <b>5.755.605</b> | <b>955.605</b>  | <b>- 2.070.960</b> | <b>2.729.040</b> |

Il costo acceso alle immobilizzazioni materiali riporta l'esistenza di cespiti ammortizzabili di proprietà della Società alla data di chiusura dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 per netti euro 2.729.040. Tali beni sono stati iscritti fra le attività dello Stato Patrimoniale ad un valore pari al costo sostenuto. Il Fondo ammortamento pari ad euro 955.605, entrambi invariati nel corso del 2013. Come indicato dianzi, nel precedente esercizio si è proceduto alla svalutazione del complesso immobiliare per euro 2.070.960, sulla base delle indicazioni fornite dall'architetto Giuseppe Alessandro Boniolo.

Tali beni sono costituiti dal fabbricato indicato in premessa e dall'annesso terreno. Come già evidenziato in precedenti bilanci, nell'anno 2008 il valore dell'immobile è stato rivalutato ex art. 15 del DL 29.11.2008 n. 185 convertito nella Legge n. 2 del 28.01.2009. A seguito di tale rivalutazione il valore delle immobilizzazioni materiali risulta iscritto quanto ai terreni per netti euro 450.000 e quanto ai fabbricati per netti euro 2.279.040, (costo più rivalutazione per complessivi euro 5.305.605 meno fondo ammortamento di euro 955.605 meno svalutazione per euro 2.070.960).

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Si riporta di seguito l'analisi delle immobilizzazioni finanziarie.

| Immobilizzazioni finanziarie | Saldo<br>al<br>31/12/2013 | Saldo al<br>31/12/2012 | Variazione |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|------------|
| PARTECIPAZIONI               |                           |                        |            |

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Altre Partecipazioni                       |              |              |
| CREDITI IMMOBILIZZATI ENTRO L'ESERCIZIO    |              |              |
| verso Altri (CAPARRE SU UTENZE)            | 2.608        | 0            |
| CREDITI IMMOBILIZZATI OLTRE L'ESERCIZIO    |              |              |
| ALTRE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE         |              |              |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b> | <b>2.608</b> | <b>2.608</b> |

| Dettaglio Immobilizzazioni Finanziarie   | Saldo al<br>31/12/2013 | Saldo al<br>31/12/2012 | Variazione |
|--|------------------------|------------------------|------------|
| CREDITI VERSO ALTRE IMPRESE              | 2.608                  | 2.608                  |            |
| F.DO SVALUT. CREDITI VERSO ALTRE IMPRESE |                        |                        |            |

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta a € 21.375 contro € 33.342 dell'anno precedente ed è composto dalle seguenti voci:

Di seguito vengono esaminate le principali poste che compongono l'attivo circolante.

| Dettaglio attivo circolante            | Saldo<br>al 31/12/2013 | Saldo al<br>31/12/2012 | Variazione      |
|--|------------------------|------------------------|-----------------|
| Rimanenze                              | -                      | -                      | -               |
| Crediti non immobilizzati              | 8.955                  | 7.961                  | 994             |
| Attività finanziarie non immobilizzate | -                      | -                      | -               |
| Disponibilità liquide                  | 12.380                 | 25.381                 | - 13.001        |
| <b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>        | <b>21.335</b>          | <b>33.342</b>          | <b>- 12.007</b> |

### RIMANENZE

Non è presente tale posta in bilancio.

### CREDITI

I crediti iscritti nell'attivo circolante della società ammontano al 31/12/2013 ad euro 8.995. Nella tabella seguente si propone la ripartizione di tali crediti per area geografica.

|                                     | Saldo al<br>31/12/2013 | Italia   | Paesi UE | Paesi extra UE |
|-------------------------------------|------------------------|----------|----------|----------------|
| Crediti esigibili entro l'esercizio | 8.995                  | -        | -        | -              |
| Crediti esigibili oltre l'esercizio | -                      | -        | -        | -              |
| Quota esigibile oltre 5 anni        | -                      | -        | -        | -              |
| <b>Totale Crediti</b>               | <b>8.995</b>           | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>       |

Tali crediti sono rappresentati per lo più da crediti tributari (IVA per euro 8.875).

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Esse sono rappresentate dai saldi di fine esercizio dei depositi bancari, di denaro e valori di cassa compresi gli assegni.

Il valore iscritto in bilancio è pari ad euro 12.380 rispetto ad euro 25.381 del precedente esercizio.

Il saldo al 31/12/2013 si compone di euro 11281 per depositi bancari e di euro 1.099 per denaro e valori in cassa.

Sono di seguito esposte in modo analitico le movimentazioni subite:

### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Risconti attivi: il valore iscritto in bilancio, di esiguo ammontare, è pari ad euro 338

rispetto ad 331 del di quello precedente, con un incremento di euro 7.  
Essi sono riferiti ad assicurazioni relative all'immobile.

## ANALISI DEL PASSIVO

Le variazioni nelle voci patrimoniali passive sono così riepilogate:

|   | Saldo al<br>31/12/2013 | Saldo al<br>31/12/2012 | Variazione      |
|---|------------------------|------------------------|-----------------|
| A) Patrimonio netto                                   | 2.745.948              | 2.748.760              | - 2.813         |
| B) Fondi per rischi e oneri                           | -                      | -                      | -               |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -                      | -                      | -               |
| D) Debili   | 7.414                  | 16.561                 | - 9.147         |
| E) Ratei e risconti                                   | -                      | -                      | -               |
| <b>Totale Passivo</b>                                 | <b>2.753.361</b>       | <b>2.765.321</b>       | <b>- 11.960</b> |

Le Voci sopra riepilogate trovano i seguenti dettagli:

### A) PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto della Società alla chiusura dell'esercizio è pari ad euro 2.745.948 rispetto ad euro 2.748.760 dello scorso esercizio. Esso presenta una variazione dovuta alla perdita di esercizio imputabile alla gestione della società, oltre alla copertura della perdita del precedente esercizio, avvenuta nell'ultima assemblea, ed al versamento effettuato dai soci in una riserva di capitale.

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

| Natura/descrizione   | Importo          | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi |                   |
|--|------------------|------------------------------|-------------------|--|-------------------|
|  |                  |                              |                   | Per copertura perdite  | Per altre Ragioni |
| Capitale   | 95.000           |                              | 95.000            |  |                   |
| Riserva di capitale  |                  |                              |                   |  |                   |
| Riserva per azioni proprie in portafoglio                                |                  |                              |                   |  |                   |
| Riserva per azioni o quote di società controllante                       |                  |                              |                   |  |                   |
| Riserva da soprapprezzo azioni   |                  | A, B, C                      |                   |  |                   |
| Riserva da conversione obbligazioni                                      |                  | A, B, C                      |                   |  |                   |
| Riserva da riduzione del capitale sociale                                |                  | A, B, C                      |                   |  |                   |
| Riserva contributi in conto capitale                                     | 53.510           | A, B, C                      | 53.510            |  |                   |
| Versamenti in conto aumento di capitale                                  |                  | A, B                         |                   |  |                   |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale                           | 873.438          | A, B                         | 873.438           |  |                   |
| Versamenti a copertura perdite   | 654.427          | B                            | 654.427           |  |                   |
| Riserva di utili   | 2.213            | A, B, C                      | 2.213             |  |                   |
| Riserva legale   | 9.203            | B                            | 9.203             |  |                   |
| Riserva statutaria   |                  | A, B                         |                   |  |                   |
| Riserva per azioni proprie   |                  |                              |                   |  |                   |
| Riserva da utili netti su cambi  |                  | A, B                         |                   |  |                   |
| Riserva da valutazione delle partecipazioni con il metodo del Patrimonio |                  | A, B                         |                   |  |                   |
| Riserva da deroghe ex quarto comma dell'art.2423 c.c.                    |                  | A, B                         |                   |  |                   |
| Riserva straordinaria  | 28.146           | A, B, C                      | 28.146            |  |                   |
| Riserva di rivalutazione   | 1.108.471        | A, B, C                      | 1.108.471         | 2.329.420  |                   |
| Risultato dell'esercizio   | - 78.460         |                              | - 78.460          |  |                   |
| Riserva da trasformazione di ex società di persone                       |                  | A, B, C                      |                   |  |                   |
| Utili portati a nuovo  |                  | A, B, C                      |                   |  |                   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>2.745.948</b> |                              | <b>2.745.948</b>  | <b>2.329.420</b>   |                   |
| Quota non distribubile   |                  |                              | 1.461.421         |  |                   |
| Residua quota distribubile   | 1.190.128        |                              |                   |  |                   |

## Note:

- A = disponibile per aumento di capitale  
 B = disponibile per copertura delle perdite  
 C = distribubile

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

|                                | 01/01/2012       | distribuzione di dividendi | altre destinazioni utili | Altre variazioni: | Risultato dell'esercizio | 31/12/2012       |
|--------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| Capitale sociale               | 95.000           | -                          | -                        | -                 | -                        | 95.000           |
| Riserva legale                 | 9.203            | -                          | -                        | -                 | -                        | 9.203            |
| Riserve da soprapprezzo azioni | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Riserve di rivalutazione       | 3.306.394        | -                          | -                        | 53.518            | -                        | 3.252.876        |
| Riserva per azioni proprie     | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Riserve statutarie             | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Altre riserve:                 |                  |                            |                          |                   |                          |                  |
| Riserva facoltativa            | 1.458.366        | -                          | -                        | 77.720            | -                        | 1.536.086        |
| Riserva da arrotondamento euro | 1                | -                          | -                        | 1                 | -                        | -                |
| Utili/perdite portati a nuovo  | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Risultato dell'esercizio       | 53.518           | -                          | -                        | 53.518            | - 2.144.404              | - 2.144.404      |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>4.816.444</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>                 | <b>77.721</b>     | <b>- 2.144.404</b>       | <b>2.748.761</b> |

|                                | 01/01/2013       | distribuzione di dividendi | altre destinazioni utili | Altre variazioni: | Risultato dell'esercizio | 31/12/2013       |
|--------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| Capitale sociale               | 95.000           | -                          | -                        | -                 | -                        | 95.000           |
| Riserva legale                 | 9.203            | -                          | -                        | -                 | -                        | 9.203            |
| Riserve da soprapprezzo azioni | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Riserve di rivalutazione       | 3.252.876        | -                          | -                        | 2.144.405         | -                        | 1.108.471        |
| Riserva per azioni proprie     | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Riserve statutarie             | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Altre riserve                  | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Riserva facoltativa            | 1.536.086        | -                          | -                        | 75.648            | -                        | 1.611.734        |
| Riserva da arrotondamento euro | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Utili/perdite portati a nuovo  | -                | -                          | -                        | -                 | -                        | -                |
| Risultato dell'esercizio       | -                | 2.144.404                  | -                        | -                 | 2.144.404                | 78.460           |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>2.746.761</b> | -                          | -                        | <b>75.647</b>     | <b>78.460</b>            | <b>2.745.948</b> |

## D) DEBITI

Debiti: il valore iscritto in bilancio è pari ad euro -7.414 rispetto ad euro -16.561, e presenta un decremento netto rispetto al precedente esercizio pari ad euro -9.147.

Nel prosieguo vengono indicati, i debiti della società, con anche la ripartizione per area geografica.

|                                    | Saldo al 31/12/2013 | Italia       | Paesi UE | Paesi extra UE |
|------------------------------------|---------------------|--------------|----------|----------------|
| Debiti esigibili entro l'esercizio | 7.414               | 7.414        |          |                |
| Debiti esigibili oltre l'esercizio |                     |              |          |                |
| Quota esigibile oltre 5 anni       |                     |              |          |                |
| <b>Totale Debiti</b>               | <b>7.414</b>        | <b>7.414</b> |          |                |

Sono di seguito esposte in modo analitico le movimentazioni subite:

|  | Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazione    |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| <b>Debiti esigibili entro l'esercizio</b>                  |                     |                     |               |
| Debiti verso banche  |                     |                     |               |
| Debiti verso fornitori                                     | -7.414              | -16.561             | 9.147         |
| Debiti tributari   |                     |                     |               |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale |                     |                     |               |
| Altri debiti   |                     |                     |               |
| <b>TOTALE</b>  | <b>-7.414</b>       | <b>-16.561</b>      | <b>9.147</b>  |
| <b>Debiti esigibili oltre l'esercizio</b>                  |                     |                     |               |
| Debiti verso soci per finanziamenti                        |                     |                     |               |
| Debiti verso banche  |                     |                     |               |
| <b>TOTALE</b>  |                     |                     |               |
| <b>Debiti esigibili oltre 5 anni</b>                       |                     |                     |               |
| Altri debiti   |                     |                     |               |
| <b>TOTALE</b>  | <b>7.414</b>        | <b>16.561</b>       | <b>-9.147</b> |

Si precisa che non vi sono debiti con scadenza oltre 5 anni.

Si evidenzia che l'incremento dei debiti è attribuibile, per larga parte, a fatture da ricevere per l'amministrazione della società e la tenuta della contabilità della stessa.

## ANALISI DELLE VOCI DI CONTO ECONOMICO

Le voci del conto economico, distintamente espresse in bilancio, presentano i seguenti valori riepilogativi

|   | Saldo al<br>31/12/2013 | Saldo al<br>31/12/2012 | Variazione |
|---|------------------------|------------------------|------------|
| A) Valore della produzione  | 541                    | 0                      | 541        |
| B) Costi della produzione   | 78.844                 | 2.144.228              | -2.065.384 |
| Differenza tra valore e costi della<br>produzione (A-B)               | -78.303                | -2.144.228             | 2.065.925  |
| C) Proventi e oneri finanziari  | -157                   | -144                   | -13        |
| D) Rettifiche di valore di attività<br>finanziarie                    | 0                      | 0                      | 0          |
| E) Proventi e oneri straordinari                                      | 0                      | -32                    | 32         |
| Risultato prima delle imposte (A - B + C<br>+- D +- E)                | -78.460                | -2.144.404             | 2.065.944  |
| Imposte sul reddito di esercizio, correnti,<br>differite e anticipate | 0                      | 0                      | 0          |
| Utile (perdita) di esercizio  | -78.460                | -2.144.404             | 2.065.944  |

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue.

#### VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale voce ammonta ad euro zero, essendo l'albergo al momento inattivo.

#### COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano nel loro complesso ad euro 78.844 contro euro 2.144.228 dello scorso esercizio, con una variazione di euro 2.065.384, di cui euro 58.480 riferibili all'Imposta Municipale Unica.

Come sopra evidenziato, non vi sono costi riferibili agli ammortamenti.

#### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Non risultano iscritti in bilancio proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n.15) del Codice Civile.

Gli oneri finanziari ammontano nel loro complesso ad euro 144 .

#### IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

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

#### ALTRE INFORMAZIONI

#### L'ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI, POSSEDUTE DIRETTAMENTE O PER TRAMITE DI SOCIETA' FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA, IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Si precisa relativamente a quanto richiesto dal n. 5 dell'art. 2427 del codice civile che la società non possiede, direttamente o indirettamente, partecipazioni in altre società controllate o collegate.

#### CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI, E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE SU BENI SOCIALI, CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLA NATURA DELLE GARANZIE E CON SPECIFICA RIPARTIZIONE PER AREE GEOGRAFICHE

Relativamente a quanto richiesto dal n. 6) dell'art 2427 del codice civile si informa che non esistono crediti e debiti di durata residua superiore ai cinque anni.

Si segnala che la società non ha debiti assistiti da garanzie reali e/o su beni sociali.

#### **EVENTUALI EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLE VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI VERIFICATE SI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Relativamente a quanto richiesto dal n. 6-bis) dell'art. 2427 del codice civile si informa che non vi sono poste in valuta estera e pertanto variazioni su cambi successivi alla chiusura.

#### **AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI RELATIVI A OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE.**

Relativamente a quanto richiesto dal n. 6) ter dell'art. 2427 del codice civile non si evidenziano crediti e debiti relativi a operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine non essendo state poste in essere nell'esercizio.

#### **ONERI FINANZIARI IMPUTATI AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE**

Relativamente a quanto richiesto dal n. 8) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nel corso dell'esercizio non vi sono oneri finanziari imputati a poste dell'attivo.

#### **PROVENTI DA PARTECIPAZIONI**

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

#### **I FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETA', 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 per i quali sia stata espressamente prevista una clausola di postergazione nel rimborso rispetto agli altri creditori.

#### **PATRIMONI E FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE**

Relativamente a quanto richiesto dal n. 20) e n. 21) dell'art. 2427 del codice civile si informa che la società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio 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 ricadano nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis del Codice Civile lettera b).

#### **STRUMENTI FINANZIARI**

Si precisa che la società non ha emesso strumenti finanziari.

#### **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.

**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.

**ACCORDI 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.

**BENI RIVALUTATI**

Con riferimento a quanto prescritto dall'art. 10 della Legge n. 72/1983 si riporta il prospetto di dettaglio delle rivalutazioni effettuate nel tempo per i beni tuttora in patrimonio. 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.

**MACCHINARI ED IMPIANTI**

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

Di seguito un breve riepilogo in forma tabellare:

| Codice Bilancio                       | B II 01                                  |
|---------------------------------------|--|
| Descrizione                           | Immobilizzazioni materiali<br>FABBRICATI |
| Costo storico dei beni non rivalutati | 0  |
| Costo storico dei beni rivalutati     | 1.082.323                                |
| Legge 408/1990                        | 0  |
| Legge 413/1991                        | 253.258                                  |
| Legge 342/2000                        | 0  |
| Legge 448/2001                        | 0  |
| D.L. 282/2002                         | 0  |
| D.L. 269/2003                         | 0  |
| D.L. 355/2003                         | 0  |
| Legge 266/2005                        | 0  |
| D.L. 185/2008                         | 3.588.309                                |
| L. 576/75 + L. 72/83                  | 381.715                                  |
| Ammortamenti                          | 955.605                                  |
| Svalutazioni                          | -2.070.960                               |
| Valore iscritto in bilancio           | 2.279.040                                |

| Codice Bilancio                       | B II 01                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Descrizione                           | immobilizzazioni materiali<br>TERRENI |
| Costo storico dei beni non rivalutati | 0                                     |
| Costo storico dei beni rivalutati     | 427.751                               |
| Legge 408/1990                        | 0                                     |
| Legge 413/1991                        | 0                                     |
| Legge 342/2000                        | 0                                     |
| Legge 448/2001                        | 0                                     |
| D.L. 282/2002                         | 0                                     |
| D.L. 269/2003                         | 0                                     |
| D.L. 355/2003                         | 0                                     |
| Legge 266/2005                        | 0                                     |
| D.L. 185/2008                         | 20.676                                |
| L. 576/75                             | 1.573                                 |
| Ammortamenti                          | 0                                     |
| Svalutazioni                          | 0                                     |
| Valore iscritto in bilancio           | 450.000                               |

A fronte di tali rivalutazioni nella voce "Riserve di rivalutazione" sono iscritte riserve di rivalutazione, pari ad euro 1.108.471 al netto degli utilizzi nel tempo effettuati per la copertura delle perdite di esercizio.

#### ATTESTAZIONI BILANCIO IN FORMA ABBREVIATA

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.

#### ART. 2497 BIS C.C. - 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 – I.R.A. (già Istituto di Riposo anziani di Padova), Ente avente sede in Padova, C.F00558060281, soggetto non tenuto alla redazione del bilancio secondo gli schemi di codice civile, ma del quale si riepilogano di seguito alcuni dati tratti dell'ultima situazione riferita al 31.12.2012.

| SITUAZIONE PATRIMONIALE           |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Attivo                            | 124.104.233        |
| Passivo                           | -2.729.031         |
| <b>NETTO PATRIMONIALE</b>         | <b>121.375.202</b> |
| SITUAZIONE AMMINISTRATIVA         |                    |
| Rimanenze in cassa                | 0                  |
| Residui attivi                    | 22.658.288         |
| Deficienza di cassa               | -7.392.297         |
| Residui passivi                   | -14.007.415        |
| <b>AVANZO AMMINISTRATIVO</b>      | <b>1.258.576</b>   |
| <b>ATTIVITÀ NETTE COMPLESSIVE</b> | <b>122.633.778</b> |

Si segnala inoltre che tra l'Ente controllante e la società nell'esercizio in corso non vi sono rapporti commerciali o finanziari, eccezion fatta per il rapporto di partecipazione dell'Ente nella Società.

#### CONCLUSIONI

Signori Soci, i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta

in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio. L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

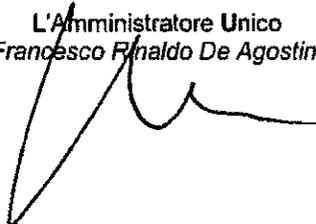
Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite Vi invitiamo:

1. ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013;
2. coprire l'intera perdita di esercizio mediante: l'utilizzo di parte della Riserva di Rivalutazione.

Si rimane a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

ABANO TERME II, 30 marzo 2013

L'Amministratore Unico  
Francesco Rinaldo De Agostini



*Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico e la presente nota integrativa in formato PDF/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.*