

Casa per Cure termali Salvagnini Srl

Sede in 35031 Abano Terme - Piazza Caduti, 16
Codice Fiscale 00279340285 - Numero Rea 00279340285 57018
P.I.: 00279340285
Capitale Sociale Euro 95.000 i.v.
Forma giuridica: Srl
Settore di attività prevalente (ATECO): 551000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: si
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo: Altavita Istituzioni di Assistenza Riunite - IRA
Paese della capogruppo: Italia

Bilancio al 31-12-2014

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2014	31-12-2013
Stato patrimoniale		
Attivo		
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	1.114.773	955.605
Svalutazioni	2.090.832	2.070.960
Totale immobilizzazioni materiali	2.550.000	2.729.040
III - Immobilizzazioni finanziarie		
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	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	2.552.608	2.731.648
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.670	9.104
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	1.670	9.104
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	20.935	12.380
Totale attivo circolante (C)	22.605	21.484
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	1.599	338
Totale attivo	2.576.812	2.753.470
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	95.000	95.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	1.029.992	1.108.471
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
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-

Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	873.438	873.438
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	734.731	654.427
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	55.723	55.723
Totale altre riserve	1.692.038	1.611.734
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(261.454)	(78.480)
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	(261.454)	(78.480)
Totale patrimonio netto	2.564.779	2.745.928
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	12.033	7.542
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti	12.033	7.542
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	-	-
Totale passivo	2.576.812	2.753.470

Conto Economico

	31-12-2014	31-12-2013
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15	6
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione		
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	15	541
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	14.773	18.141
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), 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		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	159.168	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	19.872	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	179.040	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	67.657	60.722
Totale costi della produzione	261.470	78.322
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(261.455)	(78.322)
C) Proventi e oneri finanziari:		
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), 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	1	2
Totale proventi diversi dai precedenti	1	2
Totale altri proventi finanziari	1	2
17) interessi e altri oneri finanziari	-	-
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	-	159
Totale interessi e altri oneri finanziari	-	159
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-	(157)
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	-	-
altri	-	-
Totale proventi	-	-
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
altri	-	1
Totale oneri	-	1
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-	(1)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(261.454)	(78.480)
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 sui redditi dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(261.454)	(78.480)

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

Nota Integrativa parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del Codice Civile, chiude con perdita di esercizio pari a € -261.454, in sede di redazione del bilancio al netto delle imposte, rispetto ad una perdita di Euro -78.460 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.

Nel corso del 2012, come già segnalato nei precedenti bilanci, 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 Bernerhof". 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 allora nuova amministrazione comunale.

Tra i mesi di giugno e ottobre 2012 intercorsero contatti tra la società, il comune e la controllante AltaVita Istituzioni Riunite di Assistenza -fra, poi concretizzati in una riunione con il sindaco Luca Claudio, accompagnati dai suoi 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 appariva 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 risultavano ben prevedibili ed ipotizzabili, e che pertanto non si poteva 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 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 aggiornata 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 la società ha continuato, invano, a sollecitare il mercato, 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, ultima tra tutte quella datata 08 Aprile 2015.

E' noto ai soci lo stato di degrado in cui versa il compendio immobiliare dell'ex hotel Salvagnini in Abano Terme, rilevato, peraltro, anche dalla stampa locale nel corso degli ultimi mesi.

Si evidenzia, altresì, che l'Ufficio Tecnico del socio di maggioranza, che esercita la direzione ed il coordinamento, nel corso del 2015 ha presentato direttamente 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.

Nello specifico è stato inviato uno schema urbanistico planivolumetrico di massima con rilevazione catastale, relazione tecnico-illustrativa alla proposta di intervento accompagnata dalla valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Proposta al vaglio della Giunta Comunale.

Lo scrivente amministratore evidenzia 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 proviene interamente dai soci, salvo il caso di alienazione del cespite.

Di fatto già 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. Purtroppo, una valutazione fatta dagli uffici tecnici del Comune di Abano Terme, non ha ritenuto di avallare la richiesta, così, respinta.

Da ultimo si segnala che il valore di bilancio di tale compendio immobiliare è stato motivo di ulteriore svalutazione a seguito di perizia di stima del mese di aprile dell'anno corrente pervenuta allo scrivente amministratore da parte dell'architetto Giuseppe Boniolo, in corso di asseverazione e giuramento.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; 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 quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né 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, in accordo al principio contabile OIC numero 16 "immobilizzazioni immateriali", rivisto ad agosto 2014, sono stati ammortizzati in quanto tali cespiti, pur non essendo stati utilizzati per lungo tempo sono soggetti ad obsolescenza tecnica ed economica. Tale principio contabile, difatti, al punto 51, specifica che l'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati, limitando la facoltà di non ammortizzare solamente ai casi di a) alcuni fabbricati civili e b) cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte, casi diversi dalla situazione della Vostra società.

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%

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

Non è presente tale voce.

Crediti

Sono esposti al presumibile 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 svalutazione non riconosciuto fiscalmente

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 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 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 rettifica

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 relativa 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 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.

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.

Immobilizzazioni materiali**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

In merito alle immobilizzazioni materiali si evidenzia che si è provveduto ad applicare la modifica all'OIC 16 relativamente all'obbligo di procedere con il calcolo della quota di ammortamento relativa al fabbricato anche se lo stesso, di fatto, risulta bene inutilizzato.

La modifica del principio contabile impone l'ammortamento a fronte del deperimento ed usura che il bene comunque subisce.

La quota di ammortamento rilevata è di Euro 159.168 che incrementa il fondo dai 955.605 Euro dell'esercizio 2013 ad Euro 1.114.773 del presente esercizio.

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.

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.532.323	1.532.323
Rivalutazioni	4.223.282	4.223.282
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	955.605	955.605
Svalutazioni	2.070.960	2.070.960
Valore di bilancio	2.729.040	2.729.040
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	159.168	159.168
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	19.872	19.872
Totale variazioni	179.040	179.040
Valore di fine esercizio		
Costo	1.532.323	1.532.323
Rivalutazioni	4.223.282	4.223.282
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.114.773	1.114.773
Svalutazioni	2.090.832	2.090.832
Valore di bilancio	2.550.000	2.550.000

Operazioni di locazione finanziariaInformazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria

Immobilizzazioni finanziarie

Si riporta di seguito l'analisi delle immobilizzazioni finanziarie.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Si riporta di seguito l'analisi dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	2.608	0	2.608
Totale crediti immobilizzati	2.608	0	2.608

Tali crediti sono costituiti da depositi cauzionali su utenze

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Non vi è una ripartizione geografica significativa dei crediti immobilizzati.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non è presente tale posta.

Crediti immobilizzati relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine	
Ammontare	0

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta a euro 22.605 contro euro 21.375 dell'anno precedente ed è composto da :

- Crediti non immobilizzati costituiti principalmente da un credito Iva per Euro 1.550.
 - Disponibilità liquide composte da Euro 19.865 quali depositi bancari ed Euro 1.070 come denaro e valori in cassa.
- Rispetto all'esercizio precedente si assiste ad un incremento per Euro 1.230

Attivo circolante: crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante della società ammontano al 31.12.2014 ad Euro 1.670.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.984	(7.434)	1.550
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	120	0	120
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.104	(7.434)	1.670

La principale variazione intervenuta attiene all'utilizzo, in compensazione, dei crediti tributari.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Il credito esposto per Euro 1.670 è composto da crediti erariali, per lo più Iva (Euro 1.550).

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.

Esse sono rappresentate dai saldi di fine esercizio dei depositi bancari, di denaro e di valori di cassa compresi gli assegni. Il valore iscritto in bilancio è pari ad euro 20.935 rispetto ad euro 12.380 del precedente esercizio. Il saldo al 31.12.2014 si compone per Euro 19.865 per depositi bancari ed euro 1.070 per denaro e valori in cassa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	11.281	8.584	19.865
Denaro e altri valori in cassa	1.099	(29)	1.070
Totale disponibilità liquide	12.380	8.555	20.935

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	338	1.261	1.599
Totale ratei e risconti attivi	338	1.261	1.599

Risconti attivi: il valore iscritto in bilancio, di esiguo ammontare, è relativo a costi rilevati per competenza, con particolare riferimento ai diritti dovuti per la concessione delle acque termali e ad assicurazioni sul fabbricato.

Oneri finanziari capitalizzati

non sussistono nel presente bilancio oneri finanziari capitalizzati.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto**

Il patrimonio netto della Società alla chiusura dell'esercizio è pari ad Euro 2,565,779 rispetto ad Euro 2.745,928 dello scorso esercizio. Esso presenta una variazione dovuta alla perdita di esercizio imputabile alla gestione della società, ed ai versamenti effettuati dai soci.

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	Decrementi		
Capitale	95.000	-	-	-		95.000
Riserve di rivalutazione	1.108.471	78.460	-	78.479		1.029.992
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	654.427	-	80.304	-		734.731
Varie altre riserve	55.723	-	-	-		55.723
Totale altre riserve	1.611.734	-	80.304	-		1.692.038
Utile (perdita) dell'esercizio	(78.480)	-	-	-	(261.454)	(261.454)
Totale patrimonio netto	2.745.928	78.460	80.304	78.480	(261.454)	2.564.779

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		95000	95.000	-
Riserve di rivalutazione	1.029.992	A, B, C	1029992	1.029.992	2.407.880
Riserva legale	9.203	B	9203	9.203	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	28.146	A, B, C	28146	28.146	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	873.438	A, B, C	873438	873.438	-
Versamenti a copertura perdite	734.731	B	734731	734.731	-
Varie altre riserve	55.723	A, B, C	55723	55.723	-
Totale altre riserve	1.692.038		1692038	1.692.038	-

Totale	2.826.233	2.826.233	-
Residua quota distribuibile		2.826.233	

Note:

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

Debiti

Debiti : il valore iscritto in bilancio è pari ad Euro 12.033 rispetto ad Euro 7.414, e presenta un incremento netto rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 4.619.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	7.542	4.491	12.033	0
Totale debiti	7.542	4.491	12.033	0

Il debito a fine esercizio si riferisce a debiti verso fornitori per fatture ricevute e da ricevere. A fine anno registra un incremento rispetto al periodo precedente di euro 3.398.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	0	0	0	0	12.033	12.033

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota Integrativa Conto economico

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

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano nel loro complesso ad Euro 261.470 contro Euro 78.863 dello scorso esercizio, con una variazione di Euro 182.607. Lo scostamento è dovuto principalmente un aumento dell'imposta sugli immobili (quasi 8 mila euro), alla rilevazione di una quota di ammortamento pari ad Euro 159.168 calcolata sul fabbricato e ad una svalutazione di euro 19,872 del complesso immobiliare.

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.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Compensi amministratori e sindaci

Il compenso dell'amministratore unico, per l'anno 2014, ammonta ad euro 3.120.

	<u>Valore</u>
Compensi a amministratori	3.120
Totale compensi a amministratori e sindaci	3.120

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, ma del quale si riepilogano in sintesi di seguito alcuni dati tratti dell'ultima situazione riferita al 31.12.2013 (indicata come "2014" nel rigido schema xbrl) raffrontata con quella al 31.12.2012 (indicata come "2013" nel rigido schema xbrl), estrapolati al fine di rendere l'informativa. Si evidenzia che si è inserito il solo dato patrimoniale, essendo la gestione di tesoreria mal conciliabile con gli schemi xbrl di nota.

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

Data dell'ultimo bilancio approvato			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
B) Immobilizzazioni		-	-
C) Attivo circolante			
D) Ratei e risconti attivi		-	-
Totale attivo		90.406.982	124.104.233
A) Patrimonio netto			
Capitale sociale		-	-
Riserve		-	-
Utile (perdita) dell'esercizio		-	-
Totale patrimonio netto		87.965.383	121.375.202
B) Fondi per rischi e oneri		-	-
C) Trattamento di fine di lavoro subordinato		-	-
D) Debiti		2.441.599	2.729.031
E) Ratei e risconti passivi		-	-

Totale passivo 90.406.982 124.104.233
Garanzie, impegni e altri rischi

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 non risultano 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 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.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite Vi invitiamo:

1. ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2014;
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 necessari.

ABANO TERME li, 15 aprile 2015