

CASA PER CURE TER.SALVAGNINI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede In	PIAZZA CADUTI, 16 35031 ABANO TERME (PD)
Codice Fiscale	00279340285
Numero Rea	PD 57018
P.I.	00279340285
Capitale Sociale Euro	95.000 I.v.
Forma giuridica	(02) Soc.a Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	(551000) ALBERGHI
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Altavita Istituzioni Riunite di Assistenza - IRA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Altavita Istituzioni Riunite di Assistenza - IRA
Paese della capogruppo	Italia



14/02/2024 - 08.16

Arrivo

06.03 PARTECIPAZIONI FINANZIARIE

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA -

Protocollo N°: 00000955/00 rif. CBA|47410

Data Movimento: 14/02/2024 - 08.16

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali	0	0
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.824	1.824
Totale immobilizzazioni (B)	1.824	1.824
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.550.000	2.550.000
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	963	2.459
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
imposte anticipate	0	0
Totale crediti	963	2.459
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	32.432	22.429
Totale attivo circolante (C)	2.583.395	2.574.888
D) Ratei e risconti	1.512	0
Totale attivo	2.586.731	2.576.712
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	95.000	95.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	191.312	279.129
IV - Riserva legale	9.203	9.203
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	2.372.900	2.277.285
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(87.015)	(87.817)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	2.581.400	2.572.800
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.331	3.912
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti	5.331	3.912
E) Ratei e risconti	0	0
Totale passivo	2.586.731	2.576.712

Conto economico

31-12-2023 31-12-2022

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	0	0
Totale altri ricavi e proventi	0	0
Totale valore della produzione	0	0
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	70
7) per servizi	17.519	18.391
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per il personale		
a) salari e stipendi	0	0
b) oneri sociali	0	0
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	0	0
c) trattamento di fine rapporto	0	0
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	0
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	0	0
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	69.496	69.356
Totale costi della produzione	87.015	87.817
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(87.015)	(87.817)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi diversi dai precedenti	0	0
Totale altri proventi finanziari	0	0
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	0	0
verso imprese collegate	0	0
verso imprese controllanti	0	0
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale interessi e altri oneri finanziari	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	0	0
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(87.015)	(87.817)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	0
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(87.015)	(87.817)
------------------------------------	----------	----------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del Codice Civile, chiude con una perdita netta pari ad euro (87.015) in sede di redazione del bilancio al netto delle imposte, rispetto ad una perdita di euro (87.817) 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.

Attività svolte

La società opera nell'ambito alberghiero.

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

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

Come già segnalato nei precedenti bilanci, la società, di concerto con l'Ente controllante, continua ad operare per la valorizzazione del compendio immobiliare dell'ex hotel "Salvagnini Bernerhof". Nel perdurare della crisi del settore termale, si è ritenuto che la miglior valorizzazione dell'asset fosse legata a destinazioni alternative quale quella residenziale, direzionale e commerciale, che hanno fatto i conti tuttavia con la crisi del settore edilizio. Un utilizzo da parte di AltaVita per attività sociali, forse desiderabile, non è realisticamente in previsione considerati gli attuali programmi dell'Ente, che, compatibilmente con le proprie risorse finanziarie, ha privilegiato l'adeguamento di altri centri di servizi.

Si è provveduto, su indicazione del Socio Altavita-IRA che esercita direzione e coordinamento, a presentare manifestazione di interesse, con proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativamente alla formazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e alla formazione della pianificazione per l'ambito urbano centrale denominato "Abano Civitas", con la finalità di valorizzare l'area ed agevolare l'alienazione del bene, prevedendone la trasformazione, mediante recupero della volumetria del fabbricato esistente, con il cambiamento della destinazione d'uso da "alberghiera" a "residenziale - commerciale direzionale e servizi".

Il Comune di Abano Terme ha approvato, con Deliberazione n. 131 del 7 settembre 2021, il predetto Masterplan, che delinea gli obiettivi e le strategie a livello urbanistico e l'area del Salvagnini viene identificata nel PAT come "elemento puntuale di rigenerazione da assoggettare ad accordo pubblico-privato con delle prescrizioni".

Con successiva Deliberazione di Consiglio n. 62 del 06/12/2021 il Comune di Abano ha adottato il Piano di Assetto del Territorio e per l'area del Salvagnini viene confermato quanto previsto dal Masterplan sopra descritto.

Con Decreto del Presidente della Provincia n. 138 del 04/10/2023 è stata decretata, tra l'altro, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Abano Terme ai sensi dell'art. 14, c. 6 della L.R. Veneto n.11/2004, con le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Valutazione Tecnica Provinciale n. 008/2023 prot. 63644 del 04.10.2023 e nei pareri ad essa allegati.

L'iter di trasformazione urbanistica proseguirà con la formazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 e seguenti della L.R. Veneto n.11/2004.

Ai fini della verifica del valore del compendio immobiliare iscritto tra le rimanenze, si è provveduto, ad ottenere una stima da parte di un perito, per avere conferma dei valori di iscrizione. Dagli esiti di tale elaborato è emerso che il valore di stima sono in linea con il valore di bilancio, e nel corso dell'anno non si sono avute significative variazioni. Tale valutazione non tiene conto del cambio di destinazione d'uso, non ancora definitiva.

La società, in accordo con le direttive dell'Ente che esercita la direzione e coordinamento, intende alienare tale compendio immobiliare. Nonostante le ripetute sollecitazioni periodiche al mercato da parte del socio pubblico di maggioranza Altavita IRA, ed il perdurare dell'affidamento diretto della vendita dell'immobile ad intermediario immobiliare, finora, non si è addivenuti alla raccolta di impegni vincolanti.

E' noto ai soci lo stato di degrado in cui versa il compendio immobiliare dell'ex hotel Salvagnini Bernerhoff in Abano Terme, rilevato, peraltro, anche saltuariamente dalla stampa locale. Lo scrivente amministratore già nei precedenti esercizi evidenziava che in assenza di uno sviluppo di tali attività a breve/medio termine, che consentano alla società di valorizzare l'asset posseduto, la società continuerà ad assorbire liquidità, il cui apporto, indispensabile per garantire la continuità aziendale, proviene interamente dai soci (salvo il caso di alienazione del cespite) che non hanno mai fatto mancare il loro sostegno alla società. Si evidenzia peraltro che la maggior parte dei costi annuali della società è dovuto alle imposte e tasse sull'immobile, ed alla manutenzione del medesimo. In tema di IMU si rammenta

che nel giugno del 2014 era stata avanzata al Comune di Abano Terme la richiesta per l'applicazione del 50% dell'imposta sugli immobili ritenendo il fabbricato inagibile. Il Comune non ha ritenuto di avvallare tale richiesta respingendola, che è stata tuttavia reiterata nuovamente. Inoltre, si evidenzia che vengono eseguite periodicamente le manutenzioni necessarie, ivi comprese le prescritte analisi settennali, per il mantenimento dei pozzi termali e le disinfestazioni prescritte dall'amministrazione comunale.

In merito alla concessione mineraria per l'estrazione di acqua termale in scadenza a maggio 2023, si evidenzia altresì che si è proceduto, di concerto con Altavita IRA ed anche con il socio privato Termal Medica, a richiedere dapprima il differimento della data di scadenza della concessione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 40/89 e modifiche L.R. 29/2021, e poi alla partecipazione alla procedura di evidenza pubblica indetta con D.D.R. n. 266 del 13/07/2023 per il (nuovo) conferimento della concessione mineraria di acqua termale n. 51, denominata "SALVAGNINI" in Comune di Abano Terme (PD).

La Regione Veneto, in data 04/12/2023, con comunicazione protocollo 0646600, ha comunicato che, essendo stata acquisita al prot. n. 514943 del 22/09/2023 la domanda presentata dalla Casa per Cure Termali Salvagnini Srl nei termini previsti dal disciplinare, essendo la domanda risultata ammissibile, e non essendo pervenute nei tempi prescritti altre domande in concorrenza, è stato avviato il procedimento istruttorio di cui alla L. 241/1990 e L.R. n. 40/1989, propedeutico al nuovo conferimento della concessione mineraria alla società.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

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

Criteri di valutazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione.

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 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 società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

La società non ha redatto il Rendiconto finanziario, non essendone obbligata.

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, comprensivo dei costi di diretta imputazione, 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. Tali costi vengono capitalizzati alla sola condizione che essi siano in grado di produrre benefici economici futuri.

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.

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

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

Le immobilizzazioni finanziarie sono valutate in base al costo sostenuto dalla società.

In ragione della natura di tali beni (depositi cauzionali), non sussistono presupposti per la relativa svalutazione. La società non detiene partecipazioni in altre società o enti. Sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie crediti per depositi cauzionali versati dalla società a garanzia di contratti di somministrazione stipulati per l'ordinaria attività d'impresa (contratti per utenze).

Titoli

La società non detiene titoli di alcun genere.

Azioni proprie

La società non detiene quote proprie

Rimanenze

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

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

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

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

Il valore delle rimanenze di magazzino costituite integralmente da beni immobili, è stato confermato da apposita perizia di stima in corso di asseverazione.

Crediti

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

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

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

Con l'applicazione del costo ammortizzato il valore di iscrizione iniziale del credito corrisponde al valore nominale (al netto di tutti i premi, gli sconti e gli abbuoni), rettificato per tener conto del fattore temporale (attraverso il processo di attualizzazione al tasso di interesse effettivo) e degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha

generato il credito. In ogni esercizio il valore del credito viene adeguato per tenere conto della ripartizione ("ammortamento") della differenza tra il valore iniziale di iscrizione e il valore a scadenza. Inoltre, i crediti vengono adeguati al presumibile valore di realizzo, tramite lo stanziamento di apposito fondo svalutazione crediti.

Non sussistono crediti derivanti da operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Tutti i crediti commerciali iscritti nel presente bilancio hanno scadenze particolarmente brevi, e non incorporano pertanto alcuna componente finanziaria.

Debiti

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

Essi vengono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai debiti dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti.

Per il criterio del costo ammortizzato si veda quanto riportato con riferimento ai crediti.

Non sussistono né debiti verso soci per finanziamenti, né operazioni con obbligo di retrocessione a termine, né ancora debiti assistiti da garanzie reali.

Disponibilità Liquide

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

Fondo TFR

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

Costi e ricavi

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

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

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

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

Operazioni 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.

Deroghe

Sono stati mantenuti i medesimi criteri del precedente esercizio.

Comparabilità con l'esercizio precedente

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del Codice Civile è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Strumenti finanziari derivati

La società non detiene strumenti finanziari derivati.

Principi di redazione

Ai sensi dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio sono stati osservati i seguenti principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto al precedente esercizio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, si evidenzia che non è stata applicata alcuna delle deroghe previste.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del Codice Civile è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito viene analizzato l'attivo del bilancio d'esercizio.

Immobilizzazioni

Di seguito vengono analizzate le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Movimenti delle immobilizzazioni

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 2) del Codice Civile, nel prospetto seguente vengono esposti i movimenti delle immobilizzazioni, specificando per ciascuna voce: il costo, le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni; le acquisizioni, gli spostamenti da una ad altra voce, le alienazioni avvenute nell'esercizio, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'esercizio e il totale delle rivalutazioni riguardanti le immobilizzazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	-	1.824	1.824
Valore di bilancio	0	0	1.824	1.824
Valore di fine esercizio				
Costo	-	-	1.824	1.824
Valore di bilancio	0	0	1.824	1.824

Non sussistono i presupposti per la svalutazione di alcuna delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono a fine esercizio pari a zero, invariate rispetto al precedente esercizio. Si evidenzia che il compendio immobiliare della società è iscritto tra le rimanenze.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono riferibili unicamente a depositi cauzionali sulle utenze, decrementati nel corso dell'esercizio a seguito del cambio del fornitore dell'energia elettrica. Non sono presenti partecipazioni o altre immobilizzazioni finanziarie.

Attivo circolante

L'attivo circolante ammonta a fine esercizio ad euro 2.583.395 rispetto ad euro 2.574.888 dell'esercizio precedente. Esso è composto a fine esercizio da:

- crediti per euro 963 rispetto ad euro 2.459 del precedente esercizio;
- disponibilità liquide per euro 32.432 rispetto ad euro 22.429 del precedente esercizio; Il saldo rappresenta le disponibilità liquide presente nel conto corrente bancario della società, e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio come sopra indicati;
- rimanenze di immobili destinati ad essere ceduti per euro 2.550.000, come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa.

Tali immobili sono stati oggetto di precedenti rivalutazione in costanza di iscrizione tra le immobilizzazioni materiali, nei passati esercizi.

In particolare la società ha fruito della rivalutazione delle immobilizzazioni in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Segnatamente, con riferimento a quanto prescritto dall'art. 10 della Legge n. 72/1983 si riporta il prospetto di dettaglio delle rivalutazioni effettuate nel tempo relative ai beni tuttora in patrimonio della società:

Beni 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 della stratificazione dei valori:

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 netto iscritto in bilancio	2.100.000 (a rimanenza)

TERRENI

> Costo storico dei beni rivalutati	427.751
> D.L. 185/2008	20.676
> L. 576/75	1.573
>Valore netto iscritto in bilancio	450.000 (a rimanenza)

Per complessivi euro 2.550.000

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante a fine esercizio ammontano ad euro 963 rispetto ad euro 2.459 del precedente esercizio e sono riferibili a crediti tributari.

Non si è reso necessario appostare fondi per l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo.

Non vi sono crediti incassabili oltre i 12 mesi, e pertanto non si è proceduto ad attualizzazione alcuna. Non vi sono crediti ceduti "pro solvendo" e non sono presenti nemmeno crediti vincolati. Nel corso dell'esercizio non vi sono variazioni significative delle condizioni di pagamento dei crediti. Non sono presenti a fine esercizio crediti espressi in moneta estera, e pertanto non si è nemmeno reso necessaria alcuna conversione di valori espressi in valute estere.

Oneri finanziari capitalizzati

Non sono presenti oneri finanziari capitalizzati.

A commento finale della sezione attivo della Nota Integrativa

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito viene analizzato il passivo e il patrimonio netto del bilancio d'esercizio.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto della Società alla chiusura dell'esercizio è pari ad Euro 2.581.400 rispetto ad Euro 2.572.800 dello scorso esercizio. Esso presenta un incremento di euro 8.601 per effetto della somma algebrica della perdita di esercizio imputabile alla gestione della società, ai versamenti effettuati dai soci, e della copertura della perdita del periodo precedente.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, numero 1, lettera b-quater), del Codice Civile, si evidenzia che non è presente alcuna riserva di *fair value*, non essendo presente alcuno strumento derivato.

Fondi per rischi e oneri

Non sono presenti fondi rischi ed oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La società non ha in essere personale dipendente e non ha pertanto accantonamenti per TFR.

Debiti

Debiti: il valore iscritto in bilancio è pari ad Euro 5.331 rispetto ad Euro 3.912 del precedente esercizio, e presenta un incremento netto pari ad Euro 1.419. Essi sono riferibili a debiti verso fornitori per fatture ricevute e da ricevere.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile di seguito si evidenzia che la società non ha debiti superiori ai cinque anni e non sono presenti debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	5.331	5.331

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico della società evidenzia il seguente andamento.

Valore della produzione

Il valore della produzione sconta l'inattività dell'albergo.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano nel loro complesso ad euro 87.015 rispetto ad euro 87.817 dello scorso esercizio, in linea con il precedente esercizio, con un lieve decremento di euro 802.

Le principali voci di costo sono riferibili in prevalenza ad imposte, a spese per servizi quali assicurazioni, vigilanza, manutenzioni, utenze, spese generali (tenuta della contabilità, compensi dell'amministratore, ed altri costi minori).

Proventi e oneri finanziari

Le componenti economiche finanziarie, di importi trascurabili, sono riferibili in prevalenza alla gestione del conto corrente.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito si forniscono le informazioni previste dalla normativa vigente.

Dati sull'occupazione

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 15) del Codice Civile, si evidenzia che la società non ha in essere rapporti di lavoro dipendente.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 16) del Codice Civile, di seguito risulta l'ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi agli amministratori ed ai sindaci, cumulativamente per ciascuna categoria, precisando il tasso d'interesse, le principali condizioni e gli importi rimborsati, cancellati o oggetto di rinuncia, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, precisando il totale per ciascuna categoria.

	Amministratori
Compensi	4.160

La società non è munita di organo di controllo, non avendone l'obbligo ai sensi dell'art. 2477 del c.c. (attese a) l'assenza obbligo bilancio consolidato, b) l'assenza di controllo società obbligata alla revisione legale dei conti, c) l'attivo inferiore a euro 4 milioni, i ricavi inferiori a euro 2 milioni, la media dipendenti occupati inferiori a 20 unità).

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 9) del Codice Civile, si evidenzia che non vi sono impegni, garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 20) del Codice Civile, si evidenzia che la società non ha patrimoni destinati ad uno specifico affare ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2447-bis.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-bis) del Codice Civile, si precisa che non sono presenti operazioni con parti correlate concluse a condizioni non normali di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-quater) del Codice Civile, di seguito si espongono la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-sexies) del Codice Civile, si evidenzia che la società non fa parte di gruppo che redige il bilancio consolidato.

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

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si ribadisce che la società non detiene strumenti finanziari derivati.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4, del Codice Civile si espone di seguito prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di ALTAVITA Istituzioni Riunite di Assistenza – IRA, Ente avente sede in Padova, C.F. 00558060281, ente che esercita direzione e coordinamento nei confronti della società.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
B) Immobilizzazioni	52.889.950	53.432.246
C) Attivo circolante	8.331.704	7.648.252
D) Ratei e risconti attivi	14.607	16.720
Totale attivo	61.236.261	61.097.218
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	55.945.310	55.943.310
Riserve	(880.587)	6.507
Utile (perdita) dell'esercizio	(650.698)	(1.135.319)
Totale patrimonio netto	54.414.025	54.814.498
B) Fondi per rischi e oneri	302.863	534.493
D) Debiti	5.426.916	4.610.497
E) Ratei e risconti passivi	1.092.458	1.137.730
Totale passivo	61.236.262	61.097.218

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	23.088.828	21.667.774
B) Costi della produzione	23.039.692	22.012.145
C) Proventi e oneri finanziari	297	236
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(87.466)	(53.927)
Imposte sul reddito dell'esercizio	612.665	737.257
Utile (perdita) dell'esercizio	(650.698)	(1.135.319)

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numero 3) del Codice Civile si evidenzia che la società non possiede quote proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numero 4) del Codice Civile si evidenzia che la società nel corso dell'esercizio non ha acquistato o alienato quote proprie e azioni o quote di società controllanti.

Ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, la società è pertanto esonerata dalla redazione della relazione sulla gestione.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 123, della legge 4 agosto 2017 n. 124, a decorrere dall'anno 2018 i soggetti di cui all'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni, i soggetti di cui all'articolo 137 del codice di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, nonché le associazioni, le Onlus e le fondazioni che intrattengono rapporti economici con le pubbliche amministrazioni e con i soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, nonché con società controllate di diritto o di fatto direttamente o indirettamente da pubbliche amministrazioni, ivi comprese quelle che emettono azioni quotate in mercati regolamentati e le società da loro partecipate, e con società in partecipazione pubblica, ivi comprese quelle che emettono azioni quotate in mercati regolamentati e le società da loro partecipate, pubblicano entro il 28 febbraio di ogni anno, nei propri siti o portali digitali, le informazioni relative a sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque a vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle medesime pubbliche amministrazioni e dai medesimi soggetti nell'anno precedente. Le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al primo periodo sono tenute a pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio e nella nota integrativa dell'eventuale bilancio consolidato. L'inosservanza di tale obbligo comporta la restituzione delle somme ai soggetti eroganti entro tre mesi dalla data di cui al periodo precedente. Qualora i soggetti eroganti appartengano alle amministrazioni centrali dello Stato ed abbiano adempiuto agli obblighi di pubblicazione previsti dall'articolo 26 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, le somme di cui al terzo periodo sono versate ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate ai pertinenti capitoli degli stati di previsione delle amministrazioni originariamente competenti per materia. Nel caso in cui i soggetti eroganti non abbiano adempiuto ai prescritti obblighi di pubblicazione di cui all'articolo 26 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, le somme di cui al terzo periodo sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al fondo per la lotta alla povertà e all'esclusione sociale, di cui all'articolo 1, comma 386, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

Si dettagliano di seguito le somme percepite dalla Società, ed erogate dalla controllante ALTAVITA Istituzioni Riunite di Assistenza – IRA, ente pubblico che detiene il 99,6% della Casa per Cure Termali Salvagnini Srl, nel corso del 2022:

- euro 50.000 in data 07/06/2023
- euro 45.616 in data 08/12/2023

per complessivi euro 95.616 quali versamenti in c/patrimonio per la copertura delle perdite in corso di formazione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-septies) del Codice Civile, si propone all'assemblea di coprire la perdita di esercizio, pari ad euro -87.015 mediante l'utilizzo di parte corrispondente della Riserva di Rivalutazione.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

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

1. ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2023;
2. a coprire l'intera perdita di esercizio pari ad euro -87.015 mediante l'utilizzo di parte corrispondente della Riserva di Rivalutazione.

Si rimane a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessari. ABANO TERME lì, 01 febbraio 2024

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Cristiano Lupi, amministratore unico, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.